Die Lage des Baumarktes in Deutschland während des Krieges

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde
der Hohen Philosophischen Fakultät
der Friedrich-Alexanders-Universität Erlangen

vorgelegt von

Karl Gruber
München, Hedwigstraße 9.

Tag der mündlichen Prüfung: 6. Dezember 1928

Buchdruckerei Otto Mauser · Forchheim Obfr., Paradeplatz 3
1930

50:243

Referent:
Privatdozent Dr. rer. pol. Dr. phil. E. Meier

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Inhalt.

	Seite
Inhaltsverzeichnis	III–IV
Literatur	V–VI
Einleitung. Stellung und Bedeutung des Baugewerbes in der Wirtschaft	1– 4

Erster Teil.

Allgemeine Uebersicht über den Baumarkt vor Kriegsausbruch ⟨Entwicklung des Baugewerbes – Wohnungsbedarf – Wohnungsproduktion – Realkredit – Bauarbeits- und Baustoffmarkt⟩ 5–15

Zweiter Teil.

Die Lage des Baumarktes in Deutschland während des Krieges.

1. Kapitel. Der Baukapitalmarkt	16–24
2. Kapitel. Der Baustoffmarkt	
1. Abschnitt. Die Tonindustrie	25–28
2. Abschnitt. Die Zementindustrie	28–34
3. Abschnitt. Die Kalkindustrie	35–38
4. Abschnitt. Die Baueisenindustrie	38–39
5. Abschnitt. Die Holzwirtschaft	40–41
1. Regelung der Holzbeschaffung	
a⟩ im Feld	41–43
b⟩ in der Heimat	43–44
2. Preisentwicklung	44–45
3. Kapitel. Der Bauarbeitsmarkt	46–55
4. Kapitel. Die allgemeine Bautätigkeit	
1. Abschnitt. Die private Bautätigkeit	55–58
2. Abschnitt. Die öffentliche Bautätigkeit	
a⟩ Heeresaufträge in der Heimat	59

b) Heeresaufträge an der Front . . 59–60
c) Wiederaufbau in Ostpreussen . . 61–63
5. Kapitel. Der deutsche Wohnungsmarkt während des Krieges 63–67

Dritter Teil.

Der Baumarkt in der Uebergangswirtschaft.

1. Kapitel. Das Wohnungswesen . . . 68–71
2. Kapitel. Das Siedlungswesen . . . 71–72
1. Abschnitt. Ländliche Siedlungen . . 72–73
2. Abschnitt. Heimstätten 73–74
3. Kapitel. Die Baugenossenschaften . . . 74–75
4. Kapitel. Steigerung der Baukosten in der Uebergangszeit 76–80
5. Kapitel. Massnahmen zur Förderung der Bautätigkeit.
1. Abschnitt. Bautechnische Massnahmen.
a) Ersatzbauweisen 80–81
b) Behelfsbauten 81
c) Typenhaus 81–82
2. Abschnitt. Finanzierung der Bautätigkeit . 82–83
a) Zuschüsse 83–84
b) Wohnbauabgabe und Hauszinssteuer . 84–85
c) Steuererleichterungen 85–86

Quellenangabe.

Albrecht Gerhard: „Die Wohnungswirtschaft nach dem Kriege" in Schmollers Jahrbuch, 3. Heft, 44. Jahrg.

van der Borght R.: „Der städtische Realkredit nach dem Kriege", 23. Heft der Finanzwirtschaftlichen Zeitfragen, Stuttgart 1916.

Brumby Gg.: Reichsmietengesetz und Wohnbauabgabe, Berlin 1922.

Calwer Richard: „Wirtschaftsjahr 1913".

Damaschke, v. Wagner und Ermann: „Der Neuaufbau der deutschen Familie und die Wohnungsfrage ‹Kriegerheimstätten›" Darmstadt 1917.

Fischer E. W.: „Kriegerheimstätten" 3. Auflage, Nassau 1918.

Gretschel G.: „Die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften und ihr Werk", Berlin 1919.

Haberland Gg.: „Die Wohnungsversorgung nach dem Kriege", Berlin 1918.

Handwörterbuch der Staatswissenschaften Band I mit VI.

Bott K.: Handwörterbuch des Kaufmanns, Lexikon für Handel und Industrie.

Hedler W.: „Die deutsche Holz- und Forstwirtschaft im Kriege", Berlin 1918.

Kommunales Jahrbuch, Kriegsband Berlin 1919.

Kuczynski R.: „Wohnungsnot bei Friedensschluss", Berlin 1917.

Leyser E.: „Die Typisierung im Bauwesen, Dresden 1918.

Pittinger O.: „Siedlungsfrage u. Kriegerheimstätten", München 1919

Pohle L.: „Grosstadtbildung und Terrainspekulation" im Handbuch der Politik, 3. Auflage, 4. Band.

Derselbe: „Die Wohnungsfrage, Berlin 1913.

Ponfick H.: „Das ländliche Siedlungswesen", Berlin 1920.

Derselbe: „Die Siedlungsgesetzgebung im Reich und in Preussen", Berlin 1924.

Preis Seb.: „Denkschrift über die Wohnungsnot in München, München 1928.

Prion W.: „Die deutschen Kreditbanken im Kriege und nachher", Stuttgart 1917.

Riepert H.: „Die deutsche Zementindustrie", Berlin 1927.
Saling A.: „Börsen-Jahrbuch, 9. Auflage, Berlin-Leipzig 1920.
Scheidt A.: Handbuch für Baugenossenschaften, 2. Aufl., Berlin 1920
Schinnerer F.: „Deutsche Frontbauarbeiten im Kriege, ihre Organisation im Grossen und Kleinen".
Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich, 41. Jahrg. 1920.
Statistisches Jahrbuch für den Freistaat Bayern 1919, 14. Jahrg.
Stöhr K. F.: „Der Baukredit", München 1921.
Spann O.: „Die Haupttheorien der Volkswirtschaftslehre" 12. bis 15. Auflage.
Volkswirtschaftliche Chronik für die Jahre 1913—1918.
Weber A.: „Die Wohnungsproduktion" im Grundriss der Sozialökonomik, III. Buch Tübingen 1914.
Zahn Chr.: „Wohnungsnot und Mieterschutz", München 1921.

Zeitschriften.

Die Bauzeitung, 38. Jahrgang, München-Stuttgart

Die Deutsche Bauhütte: „Die neue Bautätigkeit", Berlin 1927

Die Deutsche Demobilzeitung Berlin, Jahrg. 1919

Die Deutsche Tonindustrie, Berlin-Neukölln, Jahrg. 1914–18

Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Kriege, Studien und Berichte, Internationales Arbeitsamt Genf, 1923

Deutscher Volkswart Nr. 49, Leipzig 1927

Der Grundstein, Organ des Deutschen Bauarbeiterverbandes, Hamburg, Jahrgänge 1914–18

Mitteilungen des Normenausschusses der deutschen Industrie 1919

Reichsarbeitsblatt, Jahrg. 1913–18

Reichsgesetzblatt, „ „

Reichs- und Preussischer Staatskommissar für das Wohnungswesen:

Druckschrift Nr. 1: Beratung über dringende Massnahmen auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge, Berlin 1919

„ Nr. 2: Ersatzbauweisen, Berlin 1919

„ Nr. 3: Baupolizeirechtliche Vorschriften, Berlin 1919

„ Nr. 4: Sparsames Bauen, Berlin 1920

Reichsverband der sparsamen Bauweise, Sitzungsberichte, Heft 1 u. 2, Berlin 1919

Reichsstelle für Zement, Bekanntmachungen, Berlin 1916

Schriften des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, Heft 9, Göttingen 1911

Einleitung.

Vor dem Kriege war es eine regelmässige Erscheinung, die im übrigen auch bis zu einem gewissen Grad in den drei letzten Jahren wieder beobachtet werden konnte, dass der Wohnungsbau am besten in der zweiten Hälfte einer wirtschaftlichen Depression und am Anfang des Konjunkturanstieges florierte, während er noch vor Eintritt in die Phase der Hochkonjunktur nachliess, da die Kapitalzufuhr aus verschiedenen Gründen zunächst für den Bau von Spekulations- bzw. Miethäusern stockte.

Diese Erscheinung bildet einen sehr wichtigen Anhaltspunkt zur Beurteilung der Frage, inwieweit das Baugewerbe als Schlüsselgewerbe zu betrachten sei. Es ist zweifellos richtig, dass die Bauwirtschaft, wie kaum ein anderer Wirtschaftszweig, geeignet ist, die allgemeine Wirtschaft zu beleben und zu befruchten. Die Anregungen, die vom Baugewerbe auf die Baustoffindustrie ausgehen (Ziegel-, Zement-, Kalkindustrie, Kunststeine irgendwelcher Art, Bau von Eisenkonstruktionen, Trägern usw., holzverarbeitende Industrie wie Möbelfabrikation, Bauschreinerei usw., um nur einige Gruppen der sog. Bauhilfsgewerbe zu nennen) sind denkbar vielfältig und befruchtend und in dieser Hinsicht ist der Ausdruck Schlüsselgewerbe für das Baugewerbe wohl am Platze.[1])

Diese stichwortartige Aufzählung der Fernwirkung des Wohnungsbaues ist dabei noch längst nicht erschöpfend. Neue Wohnungen führen in ihrer Innenausstattung zu neuen Bedürfnissen, die wiederum dem ganzen Ausstattungsgewerbe, wie z. B. der Raumkunst, Brot und Arbeit gibt. Es ist nicht zuviel behauptet, wenn gesagt wird, dass durch den Wohnungsbau ein Strom Geldes in Umlauf gesetzt wird, der zum grössten Teil weiterbefruchtend wirkt und in nicht unerheblichem Grade in die Ausgangskanäle wieder

[1]) Industrie- und Handelskammer: „Behebung der Wohnungsnot in München" v. 23. Jan. 1928.

zurückfliesst. Der Wohnungsbau ist somit einer der wirksamsten Elevatoren des inneren Wirtschaftsumtriebes.

Nach Mitteilungen der Zeitschrift „Deutscher Volkswart“ [2] erschien das Baugewerbe um das Jahr 1912 als Erzeuger bzw. Durchgangsstation von rund 30% der gesamten deutschen industriellen Gütererzeugung. Hieran war der Wohnungsbau mit etwa 44% beteiligt. Die Umsätze des Baugewerbes lösen sich mehr als in irgend einem anderen Gewerbe in inländische Arbeitseinkommen auf, darüber hinaus aber übt die bauliche Tätigkeit auch eine indirekt befruchtende Wirkung auf andere Wirtschaftszweige aus.

Unter den Kräften, die den Baumarkt als treibende oder hemmende Momente beeinflussen können, nimmt der Kapitalzins den zentralen Platz ein. Der niedrige Zinsfuss, der in der Depression vorherrscht, wirkt offenbar als ein kräftiger Impuls zur vermehrten Produktion von festem Kapital. Bei einem gegebenen Ertrag ist der Wert des festen Kapitals umso höher, je niedriger der Zinsfuss ist.[3] Bei andauernd niedrigem Zinsfuss eröffnen sich deshalb Aussichten auf erhebliche Gewinne für die Unternehmer, die sich der Bautätigkeit zuwenden wollen. Durch Verkauf der Häuser an das anlagesuchende Publikum kann der Gewinn realisiert werden. Der Zinsfuss übt also eine ganz bestimmte Wirkung auf die Konjunkturbewegung aus und zwar immer in einer derselben entgegengesetzten Richtung. In der Depression herrscht ein niedriger Zinsfuss, der auf eine Wiederbelebung der Bautätigkeit hinwirkt, in der Hochkonjunktur ein hoher Zinsfuss, der auf das Baugewerbe wie ein Hemmschuh wirkt.

Ueber diese ökonomische Erscheinung macht Professor G. Cassel [4] folgende bemerkenswerte Ausführungen: „Die Anspannung des Kapitalmarktes im letzten Teil der Hochkonjunktur zeigt sich nicht nur in steigenden Zinssätzen und Kursrückgängen der Börseneffekten. In jeder solchen Periode hat man auch Gelegenheit einen wirklichen Mangel an Kapital direkt zu beobachten. Dieser Mangel tritt in einer Erschwerung der Kapitalbeschaffung zutage, unter welcher auch

[2] „Deutscher Volkswart“, Nr. 49, Leipzig 1927.
[3] G. Cassel, Theoretische Sozialökonomie, S. 570.
[4] Derselbe, „ „ 3. Aufl., S. 567, Leipzig 1923.

solide und sehr lohnende Unternehmungen zu leiden haben. Diese Schwierigkeiten wirken natürlich auf die Produktion von festem Kapital zurück. Nicht jede solche Produktion kann aber unmittelbar eingeschränkt werden. Das Gebiet, wo man zuerst eine Einschränkung der Produktion als Folge der zunehmenden Kapitalknappheit erwarten kann, ist offenbar die Bautätigkeit, wo die einzelnen Unternehmungen relativ schnell abgeschlossen werden, und wo also eine Einschränkung der Produktion am leichtesten möglich ist. Die Kapitalknappheit zeigt sich hier in einer steigenden Schwierigkeit, fertig gebaute Häuser zu verkaufen oder zum fortgesetzten Bauen die nötigen Kredite zu bekommen. Da die Bautätigkeit von solcher Kapitalbeschaffung in hohem Grade abhängig ist und da sie es ohne weiteres unterlassen kann, Neubauten wieder anzufangen, darf man es vielleicht als normal betrachten, dass die Anspannung des Kapitalmarktes schon in der Hochkonjunktur einen Rückgang der Bautätigkeit erzwingt, und dass also das Maximum dieser Tätigkeit etwas vor dem Ende der Hochkonjunktur liegt . . . . ."

Wir haben oben festgestellt, dass der Baumarkt, soweit die Wohnungsproduktion in Betracht kommt, in Entstehung und Ablauf der Konjunktur eine mehr konjunkturempfindliche Rolle spielt und dementsprechend das Baugewerbe als Schlüsselgewerbe nicht in dem Sinne betrachtet werden kann, als ob es der Konjunktur die Richtung weise.[5]) Aber gerade der Umstand, dass gewöhnlich erst die Depression die Anlage von Geld und Kapital im Wohnungsbau begünstigt, weist dem Baumarkt anstatt einer konjunkturstimulierenden eine wohl wichtigere krisenausgleichende Aufgabe zu, deren Bedeutung von der Wirtschaftspolitik aller grossen Wirtschaftsländer bereits erkannt ist. Auch das Deutsche Reichsarbeitsministerium hat den Behörden, welche Bauaufträge zu vergeben haben, immer dringlicher die Beachtung dieser Gesichtspunkte nahegelegt.

Die Störung, die durch den Weltkrieg mit seiner konzentrierten Einstellung der gesamten Wirtschaft auf den Kriegsbedarf, in den deutschen Wirtschaftsorganismus hineingetragen wurde, musste sich naturgemäss auch auf dem Baumarkte auswirken. Aber nicht erst

[5]) Deutscher Gewerkschaftsbund, Ortsausschuss München: Denkschrift über „Die Frage der Produktivität des Wohnungsbaues in München", 5. Dez. 1927.

der Kriegsausbruch ist allein für die Zerrüttung der Bauwirtschaft verantwortlich zu machen, sondern schon die beiden letzten Friedensjahre haben den Keim der gegenwärtigen Verfassung des Wohnungsmarktes in sich getragen.

Es verlohnt sich daher wohl, wenn man einer Bearbeitung des Themas „Die Lage des Baumarktes in Deutschland während des Krieges" einen kurzen Ueberblick über die Vorkriegsverhältnisse voranstellt und zum Schlusse die Folgeerscheinungen des Krieges betrachtet, welche die deutsche Bauwirtschaft aufs schwerste erschütterten.

I. Teil.

Allgemeine Uebersicht über den Baumarkt in Deutschland vor Kriegsausbruch.

Entwicklung des Baugewerbes.

Die Entwicklung des Baugewerbes als ausschlaggebender Faktor auf dem Baumarkte fällt zusammen mit dem Wachstum unserer Grosstädte.[1] Die allgemeine Tendenz zur Grosstadtbildung hat sich recht eigentlich erst seit dem 2. Drittel des 19. Jahrhunderts, seitdem die Kohle die Hauptenergiequelle der modernen Industrie und die Eisenbahn das herrschende Verkehrsmittel geworden, herausgebildet. Noch um die Mitte des letzten Jahrhunderts besass Deutschland erst sechs Städte, deren Einwohnerziffer über 100000 hinausging (Berlin, Hamburg, München, Breslau, Dresden und Leipzig). Auch 1871 war ihre Zahl nur auf 8 gestiegen, im Jahre 1900 dagegen betrug die Zahl der in diese Grössenklasse gehörigen Stadtgemeinden schon 33 und 1910 sogar 48. Während 1871 knapp 4,8% der Gesamtbevölkerung Deutschlands in Grosstädten lebten, hatte sich 1910 der Anteil der Einwohnerzahl der Grosstädte bereits auf 22% gehoben. Im Jahre 1919 lebten schon 24,09% und im Jahre 1925 sogar 26,8% in Städten mit über 100000 Einwohnern. Eine ähnliche Entwicklung finden wir auch in allen anderen Ländern der europäischen Kultur. Das Anwachsen der Stadtbevölkerung auf Kosten der Landbevölkerung bildete überall einen durchgehenden Zug der neueren wirtschaftlichen Entwicklung und je stärker ein Land sich industrialisiert, um so rascher pflegt die Umschichtung der Bevölkerung und das Anwachsen der Städte vor sich zu gehen.[2]

[1] „Die neue Bautätigkeit", herausgegeben von der Deutschen Bauhütte.
[2] L. Pohle: „Grosstadtbildung und Terrainspekulation" im Handbuch der Politik, 3. Auflage, 4. Band, 22. Abschnitt.

Die im Jahre 1907 stattgefundene Berufs- und Betriebszählung hat ergeben, dass das Baugewerbe nach der Zahl der Erwerbstätigen das stärkste Unternehmergewerbe im Reich repräsentiert. Von 232654 Gewerbebetrieben der Bauwirtschaft entfielen 78% auf Kleinbetriebe (1—5 Pers.), mit zusammen 315000 darin Beschäftigten, 20% auf Mittelbetriebe (6—50 Pers.) mit 615000 und nur 2% auf Grossbetriebe (51 und mehr Pers.) mit 633000 darin Beschäftigten.

Die starke Bevölkerungszunahme Deutschlands machte um die Jahrhundertwende einen erhöhten Bedarf an Wohnungen geltend, der die Bautätigkeit auf die Dauer von 10—12 Jahren in günstiger Weise beeinflusste. Daneben förderte der zunehmende Wohlstand, im Zeichen eines allgemeinen wirtschaftlichen Aufstiegs Deutschlands die Wohnkultur und vermehrte die Nachfrage nach Wohnungen.

Ungefähr vom Jahre 1910/11 ab setzte ein langsames Abflauen der Baukonjunktur ein. Die Ursachen dafür lagen in der ausserordentlich scharfen Konkurrenz im Baugewerbe selbst, hauptsächlich aber waren sie auf dem Gebiet der Bevölkerungsbewegung zu suchen. Bereits vor Kriegsausbruch ging die Häufigkeit der Eheschliessung von 513283 im Jahre 1913 auf 460608 im Jahre 1914 zurück und leitete unmittelbar in den gewaltigen Tiefstand während des Krieges hinüber.[3] Zudem war mit der Zeit die Wohnungsproduktion immer schwieriger geworden. Die Fürsorge der sozialen Gesetzgebung, das häufige Eingreifen der Stadtverwaltungen und die immer grösser gewordene Verwöhnung der Bevölkerung führten niedrigere Mietpreise herbei. Die Folge war, dass der kapitalstarke Unternehmer unter dem Einflusse der geringen Rentabilität vom Baukapitalmarkt abwanderte und seine Dienste der mit grösseren Gewinnaussichten arbeitenden Industrie zur Verfügung stellte.[4] Diese Stagnation des Realkreditmarktes wurde noch erhöht durch den inzwischen ausgebrochenen Balkankrieg und durch die Unsicherheit der gesamten politischen Lage in Europa.

[3] Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 4. Auflage, Band 5, S. 236.

[4] Denkschrift über die Wohnungsnot in München von S. Preis, Stadtrat und Wohnungsreferent, 1928.

Der Wohnungsbedarf.

Für den allgemeinen Wohnungsbedarf sind nicht die absoluten Bevölkerungszahlen ausschlaggebend, sondern entscheidend ist vielmehr die Bevölkerungsstruktur. Die jeweilige Stärke und Dringlichkeit der Nachfrage ist abhängig:[5]

1. Von der Bevölkerungsbewegung,
2. Von der Produktivität der lokalen Arbeit (Kaufkraft der Bevölkerung),
3. Von Sitte und Gewohnheit.

Jeder einzelne der erwähnten Faktoren macht sich zeitlich und örtlich in verschiedenem Masse geltend mit der Folge, dass Qualität und Quantität der Wohnungsnachfrage überaus schwankend sind und im voraus nur unzuverlässig geschätzt werden können.

Ein gewisser Vorrat an leeren, bezugsfertigen Wohnungen ist deshalb unbedingt erforderlich. Professor Hasse-Leipzig nimmt an[6], dass bezüglich der Grösse dieser Wohnungsreserve ein Vorhandensein von 3—4% leerstehender Wohnungen ausreicht um das Bedürfnis der Mieter zu befriedigen, ohne die Hausbesitzer zu schädigen. Die statistischen Aemter der Städte Halle und Zürich kommen zu dem Ergebnis, dass 1—2% völlig genügen. Da aber bei Kleinwohnungen der Wechsel viel häufiger ist als bei grösseren Wohnungen, so dürfte ein Leerbestand von 4% an Kleinwohnungen und 2% an grösseren das richtige Verhältnis sein.[7]

Von je 100 bewohnbaren Wohnungen standen nämlich leer: In Berlin 5,0 v. H., Schöneberg 4,3, Charlottenburg 6,3, Lichtenberg 8,7, Wilmersdorf 6,2, Neukölln 9,5, Steglitz 10,4 v. H.; in 42 Gemeinden Gross-Berlins insgesamt 6,2, in Hamburg 6,6, in Flensburg 5,1, Kiel 4,8, Altona und Köln 4,3 und in Stettin 4,1 v. H. In anderen Grosstädten bewegten sich die Ziffern zwar unter

[5] Weber: „Die Wohnungsproduktion", Grundriss der Sozialökonomik, III. Buch, B1.
[6] Tyszka, Statistik II, 1924 S. 106 ff.
[7] Kuczynski, Wohnungsnot bei Friedensschluss, Berlin 1917, Heft 2 des deutschen Wohnungsausschusses.

den angegebenen Sätzen, aber erreichten immer noch den normalen Stand.

Ein wirklicher Wohnungsmangel bestand in 16 deutschen Städten, nämlich in Hannover mit 1,5 v. H., Leipzig mit 1,4, Halle, Karlsruhe, Plauen und Stuttgart mit je 1,3, Elberfeld, Freiburg i. B. und Posen mit je 1,2, Dresden und München mit 1,1, Strassburg 1,0, Augsburg und Saarbrücken mit je 0,8, Braunschweig mit 0,7 und Königsberg mit 0,6 v. H. der leerstehenden Wohnungen.[8])

Diese für die Mieter im grossen und ganzen nicht ungünstige Situation hielt aber bei der zurückgehenden Bautätigkeit nicht lange an und im Jahre 1913/14 sind die Leerwohnungsziffern häufig schon unter die normalen Sätze gesunken. Sie betrugen z. B. für Hamburg 5,6%, in Altona 4,7, Berlin 4,6, Neukölln 4,5, Potsdam 4,3, Düsseldorf 4,2, Kaiserslautern 3,3, Posen 3,1, Wilmersdorf und Kiel 3,0%; nur in 8 von den 69 Gemeinden, für die aus der Zeit vor Kriegsausbruch Zahlen vorliegen, war der Anteil der Leerwohnungen höher als 3%, in 59 war er niederer. Eine unbedingte Wohnungsknappheit oder gar eine Wohnungsnot herrschte in 36 statistisch erfassten Gemeinden. Hier sind unter anderem zu nennen Halle und Hamborn mit je 1,5 v. H., Bochum, Mühlheim a. d. Rh. und Offenbach mit 1,4, Karlsruhe und Mannheim 1,3, Augsburg und Strassburg 1,2, Dresden und Plauen 1,0, Essen und Stettin 0,9, Bremen 0,7, Elberfeld 0,6, Lübeck 0,5, Ludwigshafen und Solingen 0,3 und Dortmund 0,2%.

Die Wohnungsproduktion.

Die Befriedigung des Wohnungsbedarfes hängt auf das engste zusammen mit der Wohnungsproduktion. Auf diese wirken wieder eine Reihe von Faktoren ein, die den Umfang der Bautätigkeit bestimmend beeinflussen können. In erster Linie ist hier die jeweilige Lage des Kapitalmarktes ausschlaggebend. Steigende Zinssätze bedeuteten, wie schon erwähnt, fast immer einen Rückgang der Wohnungsproduktion, während mit absinkenden Sätzen eine

[8]) Kuczynski, Wohnungsnot bei Friedensschluss, Berlin 1917, Heft 2, Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses, Carl Wegmanns Verlag.

Belebung des Baumarktes und zugleich eine Vermehrung des Wohnungsangebots eintrat. Der unter der gewöhnlichen Höhe des Zinsfusses stark zusammengepresste Wohnungsbedarf besitzt eine erhebliche Elastizität, die bei einem bedeutenden Niedergang des Zinsfusses durch eine stark gesteigerte Nachfrage nach Kapitaldisposition für die Wohnungsproduktion hervortritt.[9]) Der Bericht des Reichsarbeitsblattes über das Baujahr 1913 führt u. a. an[10]): „Von 35 Städten, für die Angaben für die beiden Jahre 1912 und 1913 vorliegen, haben im Berichtsjahre 14 eine stärkere, 21 aber eine schwächere Bautätigkeit, gemessen am Zugang von Wohngebäuden im Verhältnis zum Bestande, als im Vorjahr. In einigen Städten sind die Unterschiede recht erheblich, so hatte Kiel 1912 einen Zugang an Wohngebäuden von 22,5 v. T., 1913 nur 5,6 v. T. Die entsprechenden Zahlen für Bochum sind 22,11 bzw. 12,07 v. T., für Borbeck 27,52 bzw. 8,95 v. T., für Posen 54,75 bzw. 18,03 v. T., für Charlottenburg 27,80 bzw. 11,08 und für Stuttgart 40,39 bzw. 26,96 v. T."

Der Realkredit.

Die wenige Jahre vor Kriegsausbruch noch bestehende Hochkonjunktur hatte eine empfindliche Geldverteuerung zur Folge, die den Baumarkt lähmend beeinflusste; denn jede länger anhaltende Verteuerung der Geldsätze zieht eine Verschlechterung des Realkreditmarktes infolge verminderter Absatzfähigkeit der Pfandbriefe nach sich. Die Wohnungsproduktion für den Markt wurde deshalb vom Kapital vernachlässigt, weil das Risiko der Produktion aus den verschiedensten Gründen, die in den wachsenden Wohnungsansprüchen, in der allgemeinen Kapitalknappheit dieser sehr kapitalbeanspruchten Jahre und in der zurückgehenden Heiratsziffer zu suchen waren. Die Versteifung des Geldmarktes spiegelt sich am besten in den Diskontsätzen der Reichsbank und im Privatdiskont wieder. Der Reichsbankdiskont betrug vom 14. November 1912 bis zum 27. Oktober 1913 6%, wurde dann auf $5^1/_2$% und am 12. Dezember 1913 auf

[9]) G. Cassel, Theoretische Sozialökonomie, 3. Aufl., S. 203, Leipzig 1923.
[10]) Reichsarbeitsblatt XII. Jahrg. Nr. 4.

5% herabgesetzt, am 22. Januar 1914 auf 4½ und am 5. Februar 1914 auf 4% ermässigt.[11])

Weiterhin trug zur Verschlechterung des Baukapitalmarktes die Entwertung der Rentenpapiere unter dem Druck der hohen Zinssätze und die starke Beanspruchung des Anleihemarktes besonders bei.

Durchschnittlicher Kurs der Rentenpapiere und Privatdiskont i. % in den Jahren 1904–1913[12]).

Jahre	Kurs	Pr. Disk.	Jahre	Kurs	Pr. Disk.
1904	96,48	3,05	1909	94,85	2,87
1905	96,73	2,85	1910	94,76	3,55
1906	93,86	4,04	1911	94,34	3,54
1907	90,79	5,11	1912	91,82	4,23
1908	90,96	3,52	1913	89,30	5,03

Durchschnittlicher Kurs der wichtigsten Rentenpapiere von 1909–1913[13]).

Ende Dezember	1909	1910	1911	1912	1913
Deutsche Staatsanleihen	92,16	92,26	90,30	87,46	84,84
„ Provinzial- und Kreisanleihen	95,72	95,25	94,32	92,38	89,37
„ Kommunalanleihen	96,89	96,15	96,11	94,01	91,83
Ausländ. Staats- u. Kommunalanleihen	95,99	96,52	94,55	92,77	90,86
Hypothekenpfandbriefe u. Obligationen	95,08	94,59	93,63	91,19	88,75
Industrieobligationen von Industrie- und Bergwerksgesellschaften	99,44	100,38	99,65	97,40	96,22

Zu diesen Erscheinungen bemerkt Dr. R. van der Borght im 23. Heft der finanzwirtschaftlichen Zeitfragen[14]): „Die Kapitalbeschaffung für die erststelligen Hypotheken ist vor dem Kriege im grossen und ganzen gelungen, wenn es auch an Schwierigkeiten

[11]) Reichsarbeitsblatt Nr. 8.

[12]) Calwer, Wirtschaftsjahr 1913.

[13]) Derselbe, „ „

[14]) R. van der Borght: „Der städtische Realkredit nach dem Kriege", 23. Heft der Finanzwirtschaftlichen Zeitfragen, S. 13, Verlag in Stuttgart 1916.

nicht gefehlt hat in der Zeit der Geldversteifung des allgemeinen Geldmarktes 1912/13. Sie war hervorgerufen durch Kriegsbesorgnisse, die alle Geldinstitute zu grösster Zurückhaltung ihrer Mittel nötigten, sowie zu Gewerbezwecken bei der industriellen Hochkonjunktur 1913. Die Hauptversteifung fällt nach den Diskontsätzen bemessen in das Jahr 1913, das einen Durchschnittsdiskont von 5,89 aufwies, während 1912 erst der Durchschnittssatz von 4,95 erreicht worden war. Diesen Verschiebungen hat sich der städtische Realkredit nicht entziehen können. Das war schon deshalb nicht möglich, weil er sehr eng mit dem allgemeinen Geld- und Kapitalmarkt verknüpft ist. Die Versteifung des Geldmarktes 1912 und insbesondere 1913 schränkte die Willigkeit zur Kapitalanlage in Hypothekenpfandbriefen und ähnlichen Papieren ohne Zweifel ein und das verminderte die Fähigkeit der Hypothekenanstalten zur Hergabe von Hypotheken. Die niedrig verzinslichen Papiere verloren im Börsenverkehr an Kurs und die Hypothekenpfandbriefe haben das selbstverständlich auch spüren müssen. Der Absatz neuer Pfandbriefe verringerte sich und die alten strömten in stärkerem Masse zu ihren Ausgebern, den Hypothekenbanken zurück . . . ."

Es sind in den letzten Jahren vor Kriegsbeginn wiederholt Schätzungen versucht worden, wie gross der jährliche Geldbedarf für Bauzwecke in Deutschland ist. Feig und Mewes[15] rechneten für Deutschland im Hinblick auf die Zahl der Eheschliessungen mit einem jährlichen Mehrbedarf von 296000 Wohnungen. Sie nahmen an, dass das zur Herstellung notwendige Kapital pro Wohnung mindestens 5000 Mark beträgt. Dementsprechend war der jährliche Kapitalbedarf mit $1\,^1/_2$ Milliarden Mark anzunehmen. Ebenso O. Spann, der bei einem jährlichen Bevölkerungszuwachs („Geburtenüberschuss") von rund 800000 einen jährlichen Aufwand von $1\,^1/_2$ Milliarden Mark allein für Wohnungen nötig hält.[16] Bei dieser aussergewöhnlich grossen Summe hatte die Finanzierungsfrage für die Ingangbringung

[15] Schriften des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, Heft 9, Göttingen 1911.

[16] O. Spann: „Die Haupttheorien der Volkswirtschaftslehre", 12.–15. Aufl., S. 76.

der Neubautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens schon erhebliche Schwierigkeiten bereitet. Der Rückgang der Pfandbriefemissionen in den letzten Friedensjahren kommt in nachstehender Tabelle deutlich zum Ausdruck.[17]

1909	1910	1911	1912	1913
556,9	530,4	526,6	204,0	50,0

Auch andere Produktionszweige erforderten ein ungeahntes Mass von Kapitalneubildung, bei ihnen handelte es sich aber um Produkduktionen, deren Ergebnis sich in kurzen Perioden umsetzte und bei denen der Verbrauch den Kapitalwert oder die Verzinsung und Abschreibung mühelos aufbrachte. Die Wohnung aber stellt ein Gut von grösster Lebensdauer dar, das sich nicht auf dem Markte gegen bar umsetzt und dessen Verzinsung und Tilgung sich auf Jahre hinaus erstreckt.[18]

Für den städtischen Realkredit kamen in erster Linie die Hypothekenbanken in Betracht, nächst ihnen die Sparkassen und Lebensversicherungsgesellschaften. Die Hypothekenbanken, gesetzlich geregelt durch das am 1. Januar 1900 in Kraft getretene Hypothekenbank-Gesetz, gaben auf Grund des § 11 dieses Gesetzes nur erststellige Hypotheken in Höhe von 60% des Grundstückwertes. Von zweiten Hypotheken hielten sie sich mit Rücksicht auf die Sicherung der Pfandbriefgläubiger zumeist fern.[19]

Der Bauarbeitsmarkt.

Hand in Hand mit dem Rückgang der Bautätigkeit zeigt sich auch in den Jahren vor dem Kriege offensichtlich eine Verschlechterung der Beschäftigungslage der Bauarbeiter.

---

[17] Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 4. Aufl. 1923, Seite 318ff.

[18] Albrecht Gerhard: „Die Wohnungswirtschaft nach dem Kriege" in Schmollers Jahrbuch, 3. Heft, 44. Jahrgang.

[19] Weber Adolf: „Die Wohnungsproduktion", Grundriss der Sozialökonomik, III. Buch B1, Tübingen 1914.

Auf je 100 offene Stellen kommen durchschnittlich Arbeitsuchende[20]:

Monate	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913
Januar	251,45	374,00	441,37	499,49	396,58	458,88	530,58
Februar	250,83	359,61	643,56	342,27	364,60	357,14	382,66
März	125,72	156,02	225,04	157,53	101,00	160,96	261,88
April	111,26	159,92	126,39	146,78	128,91	144,44	198,21
Mai	108,69	150,97	112,25	182,60	116,34	143,31	212,15
Juni	104,17	147,53	155,79	159,26	124,86	130,46	185,33
Juli	110,18	142,74	147,92	136,57	117,75	139,24	197,50
August	108,80	160,88	160,85	145,29	125,38	148,44	219,41
September	83,30	134,60	119,85	134,94	100,93	128,92	163,51
Oktober	118,14	185,77	139,70	199,45	141,53	163,30	228,28
November	159,20	243,40	176,15	236,11	206,20	252,70	436,71
Dezember	215,70	330,74	273,79	277,78	266,82	296,31	542,58

Für die ersten 4 Monate des Jahres 1914 kamen auf je 100 offene Stellen durchschnittlich Arbeitsuchende:[21]

Januar	Februar	März	April
921,72	428,33	181,03	135,7

Für die einzelnen Berufsgruppen ergaben sich in der eigentlichen Bausaison folgende Andrangsziffern:[22]

	1912			1913		
Berufsgruppe	Mai	Juli	Sept.	Mai	Juli	Sept.
Maurer	193,09	147,89	161,23	337,05	255,48	265,28
Zimmerer	128,56	139,81	173,00	242,06	217,40	288,62
Maler	102,10	123,49	94,83	116,62	148,82	100,78
Glaser	144,49	114,44	104,58	259,24	160,82	195,12
übrige einschlägige Berufe	284,34	159,50	170,40	375,57	290,81	217,49

[20] Volkswirtschaftliche Chronik für das Jahr 1913, S. 939.
[21] „ „ „ „ „ 1914, S. 270.
[22] „ „ „ „ „ 1913, S. 939.

Der Baustoffmarkt.

Der Niedergang der Bauindustrie hatte natürlich einen verminderten Absatz von Baustoffen zur Folge. In der Zeitschrift „Die Tonindustrie" finden wir über den Ziegelverbrauch in Gross-Berlin nachstehende Aufstellung:[23]

1910	1855	Millionen	Stück	Ziegel
1911	1730	„	„	„
1912	1134	„	„	„
1913	673	„	„	„
1914	541	„	„	„

In Bayern einschliesslich der Pfalz betrug die Ziegelproduktion in den Jahren:

	Mauersteine	Dachziegel
1912	647 Mill.	160 Mill.
1913	537 „	151 „

Die Zementindustrie, die mit ca. 10–15% ihrer Gesamtproduktion für den Export in Frage kommt und daher von dem Rückgang der inländischen Bautätigkeit nicht so sehr betroffen wurde, litt an einer erheblichen Ueberproduktion und die Syndikate bemühten sich die Produktionsquoten einzuschränken, um die Preise behaupten zu können. Trotzdem gelang es den einzelnen Verbänden nicht, den Verteilungsschlüssel ganz auszunützen. Nach dem Schlüssel der Süddeutschen Zementverkaufsstelle in Heidelberg entfielen auf die einzelnen Staaten nach dem Versand von 1913:

		tats. Versand	Mehr- od. Minderl.
Bayern r. d. Rh.	42% = 8736 Wg.	6790 Wagen	— 1946 Wagen
Württemberg	26% = 5704 „	5900 „	+ 493 „
Baden	15% = 3120 „	5100 „	+ 1980 „
Hessen	12% = 2465 „	1530 „	— 965 „
Pfalz	5% = 1040 „	1478 „	+ 438 „
	100% = 20798 Wg.		

Die Gesamtproduktion der 146 deutschen Zementwerke, in denen 1914 insgesamt 25800 Arbeiter beschäftigt waren, betrug um

[23] „Die Deutsche Tonindustrie", Berlin-Neukölln, Jahrgänge 1914–1918.

die gleiche Zeit 7 148 500 Tonnen.[24]) Auch die übrigen Gebiete der Baustoffindustrie wiesen eine bedeutende Absatzminderung auf.

Zusammenfassend ist die Lage des deutschen Baumarktes vor Kriegsausbruch nicht als besonders günstig zu beurteilen. Die darniederliegende Bautätigkeit brachte es mit sich, dass trotz eines gewissen Lehrbestandes an Wohnungen eine Wohnungsnot und zwar insbesondere eine Kleinwohnungsnot vorhanden war. An dieser Tatsache wird festzuhalten sein, wenn in den späteren Ausführungen, die als Folge des Krieges und seiner Auswirkungen allgemeine Wohnungsnot und im Anschluss daran die Massnahmen erörtert werden, die erforderlich sind, um diese Not wirksam zu bekämpfen.

---

[24]) Riepert: „Die Deutsche Zementindustrie", Berlin 1927.

II. Teil.

Die Lage des deutschen Baumarktes während des Krieges.

1. Kapitel.

Der Baukapitalmarkt.

„Mit dem deutschen System der Stadterweiterung, die das grosse Miethaus begünstigte, im Gegensatz zu angelsächsischen Ländern, war zugleich die Vorherrschaft einer bestimmten Art der Wohnungsproduktion gegeben.“[1] Die Häuser wurden weniger auf Bestellung der späteren Bewohner, als von gewerbsmässigen Bauunternehmern zu Verkaufszwecken, d. h. als Kapitalanlage hergestellt. Träger der Wohnungsproduktion in den deutschen Grossstädten war vorwiegend das private Baugewerbe. Was daneben von der gemeinnützigen Bautätigkeit ‹Baugenossenschaften, Baugesellschaften, Gemeindeverwaltungen› zur Befriedigung des Wohnbedarfs geleistet worden ist, war verhältnismässig nur unbedeutend. Der Bruchteil der grosstädtischen Bevölkerung, der in von der gemeinnützigen Bautätigkeit erstellten Wohnungen untergebracht war, ging bis zum Kriege wohl nirgends über 5% hinaus, blieb aber meist noch erheblich hinter diesem Satze zurück.

Für die Beschaffung des nötigen Kapitals, soweit es nicht vom Erwerber oder Erbauer des Hauses selbst aufgebracht wurde, standen neben dem individuellen d. h. nicht organisatorisch zusammengefassten Privatkapital die schon genannten Quellen zur Verfügung: Die Hypothekenbanken, die Sparkassen und das Versicherungsgewerbe. Die rasche bauliche Entwicklung der deutschen Grossstädte seit 1870 insbesonders, ist ohne die Unterstützung, die ihrer

[1] L. Pohle: „Grosstadtbildung und Terrainspekulation“, Handbuch der Politik, 3. Auflage.

Bautätigkeit aus diesen 3 Kapitalquellen zugeflossen ist, gar nicht denkbar. Allerdings waren die Gelder der Hypothekenbanken mehr den Schwankungen des Geldmarktes unterworfen, während die Kapitalien der Versicherungsinstitute gleichmässiger waren, weil hier die Rückwirkung des Geldmarktes fehlte. Die Sparkassen waren bestrebt eine gleichmässige Mittellinie bei ihren Beleihungen einzuhalten.[2] Dabei war bei sämtlichen Instituten zu beobachten, dass sie bei ihren Hypothekenvergebungen die grösseren Objekte den kleineren vorzogen, ein Umstand, der den Kleinwohnungsbau nicht unbedenklich erschwerte.

Ueber die Beweggründe, welche die Kreditanstalten zu diesem Vorgehen veranlasste, berichtet Prof. L. Pohle, Frankfurt a. M. in seiner Schrift „Die Wohnungsfrage"[3]:

a) „Zu den Bewohnern der Kleinwohnungen gehört das am stärksten fluktuierende Bevölkerungselement, infolgedessen sind bei den Kleinwohnungen erheblich grössere Schwankungen im Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen zu finden als bei den mittleren und grösseren.

b) Der Vermieter von Kleinwohnungen hat mit dem Risiko der häufigeren Uneinbringlichkeit der Miete bzw. mit der Notwendigkeit Preisnachlass zu gewähren, zu rechnen. Dazu kommt die starke Abnützung der Wohnung durch die Insassen, schwierigere Rechtslage der Hypothengläubiger bei Beschlagnahme von Mieten, erschwerte Verkäuflichkeit usw.

c) Der Kleinwohnungsbau hatte in der Vorkriegszeit gegenüber den grossen und mittleren Wohnungen geringe Gewinnmöglichkeiten".

Nach den Berechnungen von F. Schwartz[4] sind dem städtischen Realkredit von 1903—1911 alljährlich 1000—1200 Millionen Mark zugeflossen. Die Gesamtbelastung der städtischen Grundstücke hat rund 35—40 Milliarden Mark betragen. In einem Gutachten für die Immobiliarkreditkommission schätzte der Vertreter des städtischen

[2] S. Preis: Denkschrift über die Wohnungsnot in München, München 1928.

[3] L. Pohle: „Die Wohnungsfrage", Berlin 1913.

[4] F. Schwartz, Finanz- und volkswirtschaftliche Zeitfragen, 34. Heft 1917, herausgegeben von Schanz und Wolff.

Hausbesitzes, Bäumert, die hypothekarische Verschuldung des Hausbesitzes der Kleinstadt für die Vorkriegszeit auf bis zu zwei Drittel des Wertes von Haus und Boden, derjenigen der Mittelstadt auf bis zu drei Viertel und des Hausbesitzes der Grosstadt wohl bis zu 90%.

Die Kreditinstitute waren fast ausschliesslich an erststelligen Beleihungen interessiert, während nachstellige Hypotheken überwiegend von privaten Geldgebern gewährt wurden. Den Anteil des Privatkapitals an den Ausleihungen der Vorkriegszeit kann man vielleicht auf ein Drittel beziffern. Ueber den Institutskredit gibt die folgende Zusammenstellung Auskunft.

Der Zuwachs an inländischen städtischen Hypotheken[5] betrug in Millionen Mk. von 1909–1913.

Institute	1909	1910	1911	1912	1913
Hypoth.-Banken	523,3	462,7	512,3	205,0	1,0
Vers.-Gesellschaft	326,4	374,3	392,6	367,4	309,8
Preuss. Sparkasse	309,9	363,1	386,3	471,6	462,5

Diese Zahlen zeigen nicht nur den Anteil der Kreditgeber am Hypothekenmarkt, sondern auch den starken Einfluss des Zinsfussstandes auf die Kapitalzufuhr. Die Lage des Obligationenmarktes war entscheidend für die Beteiligung des in normalen Zeiten hauptsächlichsten Geldgebers, der Hypothekenbanken. Nur deswegen, weil die Versicherungsgesellschaften ebenso wie die Sparkassen infolge ihrer Unabhängigkeit vom Effektenmarkt gleichmässig am Markte waren, beiden durch die allgemeine Senkung des Kursniveaus eine Anlage ihrer Mittel in Hypotheken wegen des gestiegenen Kursrisikos erwünschter sein musste, wurde der unmittelbare Einfluss der Nachfrage am Kapitalmarkt abgeschwächt und eine verhältnismässig grössere Stabilität erreicht.

Am wichtigsten als Kreditgeber sind aber doch die Hypothekenbanken geworden. Ihr Aufschwung fällt zusammen mit dem raschen Anwachsen der deutschen Grosstädte und steht in engem Zusammenhang mit diesen. Von 1863 bis 1914 ist die Zahl der

[5] Handwörterbuch der Staatswissenschaften, S. 318ff, 4. Auflage 1923.

Hypothekenbanken in Deutschland von 3 auf 38, ihr Aktienkapital von 19,4 auf 888,2 und ihr Pfandbriefumlauf von 4,9 auf 11 115,8 Millionen Mark gestiegen. Ueber die Entwicklung des Pfandbriefumlaufs in den Jahren 1910 bis 1919 und den prozentualen Anteil der einzelnen Pfandbrieftyps enthält das Statistische Jahrbuch für das Deutsche Reich die folgende Tabelle[6]:

Jahre	Zahl der Banken	Stand am Ende des Jahres. Verteilung der Pfandbriefe nach dem Zinssatz:									
		A. Kap	Hypoth. Darlehen	Pfandbrief Umlauf	3,2% und wenig.	3,6% und 3½%	3¾%	4%	4½%	5%	Summe
		Millionen Mark									
1910	38	805,4	10623,3	10316,8	3,0	3802,4	138,1	6330,4	42,3	0,6	10316,8
11	38	823,5	11153,4	10792,9	2,9	3686,4	132,9	6928,1	42,0	0,6	10792,9
12	38	876,0	11390,6	10969,4	2,7	3567,5	127,7	7211,7	59,3	0,5	10969,4
13	38	888,2	11398,4	10893,9	0,6	3465,1	122,2	7310,0	85,5	0,5	10983,9
14	38	888,2	11525,0	11115,8	0,5	3376,3	119,5	7523,5	95,5	0,5	11115,8
15	38	888,2	11496,8	11077,5	0,5	3270,2	119,1	7591,4	95,9	0,4	11077,5
16	38	888,2	11421,9	11051,9	0,5	3184,7	118,4	7654,0	94,0	0,3	11051,9
17	38	901,2	11352,7	11121,8	0,5	3064,9	117,3	7844,1	94,8	0,2	11121,8
18	37	897,1	11104,4	10967,1	0,5	2874,5	116,1	7876,8	99,0	0,2	10969,1
19	37	898,4	11026,2	10879,2	0,5	2782,2	113,3	7892,0	91,0	0,2	10879,2

Wir können auf Grund dieser Uebersicht eine allmählige Verschiebung der niedrig verzinslichen Pfandbriefe zu Gunsten der höher verzinslichen feststellen. Der Pfandbriefumlauf weist infolge des fast völligen Erlahmens der Wohnungsproduktion während des Krieges nur unbedeutende Schwankungen auf.

Schon gleich nach Kriegsausbruch erlosch das Neubeleihungsgeschäft fast gänzlich. Im ersten Halbjahr 1914 konnten die deutschen Hypothenbanken ihren Pfandbriefumlauf noch um 175 Millionen Mark steigern, während in den ersten Kriegsmonaten 15 Millionen Mark Pfandbriefe an diese Institute wieder zurückflossen. Im Jahre 1915 ging der Pfandbriefumlauf erneut um 35 Millionen Mark, 1916 um 25,6 Millionen und 1918 um 54 Millionen Mark zurück. Nur im Jahre 1917 war eine Zunahme zu verzeichnen.

Es war ganz natürlich, dass sich auch das Privatkapital von der Wohnbaufinanzierung zurückziehen musste, weil die getroffenen

[6] Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich, 41. Jahrgang 1920.

gesetzlichen Massnahmen eine entsprechende Verrentung der Kapitalsanlagen nicht mehr gewährleisteten. Im Gegensatz zur Mehrzahl der ausländischen am Kriege beteiligten, wie auch vielen neutralen Staaten, beschritt man zum Schutze der wirtschaftlich schwachen Mieter nicht den Weg eines Moratoriums, sondern gab mit der Bundesratsbekanntmachung über die rechtliche Bewilligung von Zahlungsfristen vom 7. August 1914 ‹RGBl. S. 359› dem beklagten Mieter die Möglichkeit einer Stundung seiner Mietzinsschuld zu erwirken[7]. Weiterhin erteilte die Bundesratsverordnung vom 15. Dez. 1914 ‹RGBl. S. 511› den Gemeinden die Ermächtigung zur Errichtung von Einigungsämtern, denen die Vermittlung eines billigen Ausgleiches der Interessen von Mietern und Vermietern, Hypothekenschuldnern und Hypothekengläubigern, sowie die Erstellung von Gutachten an die Gerichte bei Streitigkeiten über die Zahlung von Miet- und Hypothekenzinsen oblag. Das Inkrafttreten dieser gesetzlichen Massnahmen war für den Hausbesitz zweifellos mit wirtschaftlichen Nachteilen verbunden. So wurde beispielsweise der jährliche Rückgang an Mieteinnahmen in Berlin auf rund 25 Millionen Mark geschätzt. Auch das Eingreifen der Gemeinden mit Mietunterstützungen zu Gunsten bedrängter Mieter konnte hier nicht Wandel schaffen, da die Beihilfen vielfach an die Voraussetzung eines Mietnachlasses geknüpft waren. Im Zinsen- und Tilgungsdienst traten auf diese Weise nur zu oft Unterbrechungen ein, die zu Stundungen und häufig auch bei Fälligkeit zur Verlängerung der Hypotheken führten. Für Hypotheken, die während des Krieges zurückbezahlt werden sollten, musste ein neuer Geldgeber gesucht werden, sofern der bisherige Gläubiger einer Verlängerung des Rückzahlungstermines nicht zustimmte. Es wurde also neues Kapital gebraucht. Da aber ein solches so gut wie nicht zu finden war, so lag in dem Fälligwerden von Hypotheken während des Krieges unzweifelhaft eine grosse Gefahr für den Fortbestand vieler Privatwirtschaften. Bei untätigem Zusehen war hier mit zahlreichen Zusammenbrüchen und Zwangsversteigerungen zu rechnen[8].

[7] E. Meier: „Kriegswirtschaft" im Handbuche des Kaufmanns, S. 517.
[8] Kommunales Jahrbuch, Kriegsband 1919.

Für die Eigentümer von erststelligen Hypotheken wurde dadurch Abhilfe geschaffen, dass sich die Hypothekenbanken dahin einigten, auf Grundstücke und Hypotheken innerhalb der gesetzlichen Beleihungsgrenze Darlehen in Pfandbriefen zu gewähren, die bei den Kriegsdarlehenskassen lombardiert werden konnten. Für die Eigentümer nachstelliger Hypotheken sind in mehreren Städten Kreditinrichtungen geschaffen worden, die eine Beleihung solcher Hypotheken ermöglichten. So wurde z. B. in Berlin am 16. September 1914 in Verbindung mit der Stadtgemeinde Berlin die „Kriegsbeleihungskasse für nachstellige Hypotheken A. G. gegründet[9]).

Nachdem die Hypothekenbanken vom Realkreditmarkte sich fast völlig zurückgezogen hatten, erfolgte auch eine teilweise Abkehr der beiden anderen Grossgeldgeber, der Versicherungsgesellschaften und Sparkassen, unter dem Einfluss der Kriegsanleihen. Der 4%ige Pfandbrief, der Haupttyp auf dem Kapitalmarkt, konnte die Konkurrenz der 5%igen Kriegsanleihe, deren Effektivverzinsung bei Berücksichtigung der Unterpari-Emmission und der vollen Zurückzahlung sich bestenfalls auf rund $5\frac{1}{2}\%$ stellte, nicht aushalten.

Welche enorme Beanspruchung des Anleihemarktes die Kriegsanleihe darstellte, geht daraus hervor, dass dem Reiche während der 4 Kriegsjahre insgesamt 98408500000 Mk. zuflossen. Die Ergebnisse der einzelnen deutschen Kriegsanleihen stellen sich wie folgt dar:[10])

1.	Kriegsanleihe	=	4480,8 Mill. Mk.
2.	„	=	9106,3 „ „
3.	„	=	12162,6 „ „
4.	„	=	10767,6 „ „
5.	„	=	10699,0 „ „
6.	„	=	13122,1 „ „
7.	„		12625,7 „ „
8.	„	=	15001,4 „ „
9.	„	=	10443,0 „ „

[9]) R. van der Borght: Der städtische Realkredit nach dem Kriege, Finanzwirtschaftliche Zeitfragen, 23. Heft.

[10]) Saling's Börsen-Jahrbuch, 9. Aufl., Berlin-Leipzig 1920.

Der Anreiz, der in der höheren Verzinsung der Kriegsanleihen lag, hat das Angebot von niedriger verzinslichen Anlagewerten, vor allem auch der Pfandbriefe verschärft, sodass ein Disagio dieser Papiere unausbleiblich war. Das Disagio, das der hypothekensuchende Grundbesitzer bei dieser Sachlage zu tragen gehabt hätte, wenn die Beleihung unter Zugrundelegung des Kurses 4% iger Pfandbriefe erfolgt wäre, hätte für ihn eine zu starke Belastung bedeutet. Da der Baumarkt vom Bodenkredit abhängiger war als umgekehrt der Bodenkredit von der Verfassung des Baumarktes, so musste der Ausfall der Hauptgeldgeber, der Hypothekenbanken, einen Niedergang der Bautätigkeit herbeiführen.

Es wurde deshalb an die Gemeinden die Forderung gestellt, der Bautätigkeit durch die Gewährung von Kredit zu Hilfe zu kommen. Unter dem 15. Januar 1916 hat der Vorstand des Deutschen Städtetages Richtlinien für die Gewährung eines städtischen Realkredits aufgestellt. Eine Mitarbeit der Städte bei einer umfassenden Organisation, so hiess es in dem Gutachten, komme nur unter folgenden Voraussetzungen in Frage:[11] „Die Regelung des Schätzungswesens durch Einrichtung öffentlicher Schätzungsämter, Aufhebung der Eigentümerhypothek als des Normalfalls, statt dessen Aufrücken der nacheingetragenen Schulden in die durch Tilgung frei werdenden Stellen des Grundbuchs, grundsätzliche Gewährung der ersten Hypotheken als unkündbare Tilgungshypotheken, Erhöhung der Grenze für die mündelsichere Beleihung auf 60% des Wertes städtischer Grundstücke . . . . .“ Der Städtetag verlangte weiter die Errichtung von Pfandbriefanstalten oder ähnlichen Kreditanstalten für erste Hypotheken durch die Bundesstaaten, in Preussen durch die Provinzen, nach dem Muster der Brandenburgischen Pfandbriefanstalt. Diese Kreditanstalten sollten gemäss den Richtlinien auch 2. Hypotheken gewähren dürfen, unter der Voraussetzung, dass öffentliche Verbände, in erster Linie die Gemeinden, die Garantie übernähmen.

[11] Kommunales Jahrbuch, Kriegsband 1919.

Ueber die Kursentwicklung während der Kriegsjahre geben uns die Notierungen der Pfandbriefe der Bayer. Hypotheken- und Wechselbank an der Münchener Börse Aufschluss:[12]

Jahr	$3^1/_2$% verlosbar	4% verlosbar
1. Juli 1914	91,–	97,80
30. Juli 1914	87,–	95,50
31. Dez. 1914	84,–	92,50
25. Mai 1915	84,50	93,–
22. Sept. 1915	83,50	92,50
31. Dez. 1915	83,–	92,–
1. März 1916	83,40	92,30
28. Aug. 1916	84,50	91,50
31. Dez. 1916	85,50	91,50
7. Febr. 1917	86,25	91,30
4. April 1917	84,50	91,–
30. Juni 1917	84,50	92,75
31. Dez. 1917	85,30	95,–
22. März 1918	86,50	95,75
30. Juni 1918	87,60	97,50
22. Sept. 1918	90,–	99,–
12. Nov. 1918	90,25	100,25
31. Dez. 1918	96,25	102,50

Gegen Ende des Krieges setzte eine Neubelebung des Pfandbriefmarktes ein, begründet in dem Misstrauen, das der Zahlungsfähigkeit des Staates und der Kreditwürdigkeit der Industrie entgegengebracht wurde. Zum Ausdruck kommt dieser Umschwung durch die Kurssteigerung der Pfandbriefe im Jahre 1919, wodurch sie weit über der 5%igen Kriegsanleihe und den preussischen Consols standen. Die einzelnen Durchschnittskurse betrugen im Jahre 1919:

5%ige Reichsanleihe:[13]

höchster Kurs	=	81,10%
niedrigster Kurs	=	76,90%
letzter Kurs	=	77,50%

[12] Statistisches Jahrbuch für den Freistaat Bayern, 14. Jahrgang 1919, S. 358.
[13] Saling's Börsen-Jahrbuch, 9. Auflage, Berlin-Leipzig 1920.

4%ige Preuss. Consols:

höchster Kurs	=	73,60%
niedrigster Kurs	=	60,10%
letzter Kurs	=	60,40%

4%ige alte Berliner Pfandbriefe:

höchster Kurs	=	98,95%
niedrigster Kurs	=	93,75%
letzter Kurs	=	93,75%

5%ige alte Berliner Pfandbriefe:[14]

höchster Kurs	=	104,75%
niedrigster Kurs	=	104,00%
letzter Kurs	=	104,75%

Die Ende 1919 noch bestehenden 35 Hypothekenbanken hatten einen Gesamthypothekenbestand von rund 11 Milliarden Mark registrierter Hypotheken, wovon rund 10,3 Milliarden auf städtischen, der Rest auf ländlichen Grundstücken ruhten. Rund 3,7 Milliarden waren in Annuitäten rückzahlbare, unkündbare Amortissationsdarlehen. Der Gesamtpfandbriefumlauf betrug 10,7 Milliarden, wovon 7,8 Milliarden Mark zu 4%, 2,7 Milliarden zu $3\frac{1}{2}$% verzinslich waren.[15]

Angesichts der traurigen Verfassung des Baukapitalmarktes und der gesteigerten Baukosten ertönte schon während des Krieges sehr bald der Ruf nach Bereitstellung öffentlicher Mittel zur Belebung der Bautätigkeit. Dieser Forderung wurde aber erst in der Demobilmachungszeit im Hinblick auf die rapid anwachsende Erwerbslosigkeit und die katastrophale Wohnungsnot in stärkerem Masse Gehör geschenkt.

[14] Saling's Börsen-Jahrbuch, 9. Auflage, Berlin-Leipzig 1920.

[15] Handwörterbuch der Staatswissenschaften, S. 331, 4. Aufl., 5. Band 1923.

2. Kapitel.

Der Baustoffmarkt.

1. Abschnitt: Die Tonindustrie.

Der Kriegsbeginn hatte an die Deutschen Eisenbahn-Verwaltungen enorme Anforderungen gestellt. Zur glatten Abwicklung der ununterbrochenen Kriegstransporte aller Art musste ein grosser Teil des rollenden Materials zur Verfügung gestellt werden. Bald machte sich ein starker Mangel an Transportgefässen bemerkbar. Dadurch wurde sowohl die Beförderung der Baustoffe selbst, als auch die Zufuhr von Kohle für die Produktion dieser Industrieen nahezu völlig unterbunden.

Unter diesen Verhältnissen waren grosse Schwierigkeiten zu überwinden und die deutsche Tonindustrie war trotz des Rückganges der Nachfrage kaum in der Lage ihre Erzeugung aufrecht zu erhalten. Beispielsweise hat der Ziegelabsatz in Gross-Berlin, der 1910 noch 1855 Millionen Stück betrug, eine Senkung auf 200 Millionen Stück im Jahre 1915 erfahren. In Bayern ging die Produktion bis auf ein Fünftel der Friedensmenge zurück. Die Vereinigten Ziegeleien von Graudenz G. m. b. H. setzten in der Zeit vom 1. April 1914 bis 31. März 1915 9,4 Millionen Stück Ziegel und Kalksandsteine für das Kontingent ab, gegenüber 21,2 Millionen 1913/14. Die Münchener Ziegelverkaufsvereinigung versandte in den ersten 7 Friedensmonaten des Jahres 1914 rund 24 Millionen Stück Handstrichziegel, von da ab bis zum Ende des Jahres konnten sie nur noch $5^1/_2$ Millionen verkaufen. Bei der Aktien-Ziegelei in München blieb der Verkauf im Jahre 1914 mit 11,5 Millionen Stück um 3,7 Millionen gegenüber dem Vorjahre zurück. Bei den Vereinigten Speyerer Ziegelwerken A.G. stellte sich in dem am 31. Okt. 1914 endigenden Geschäftsjahr der Gesamtabsatz gegenüber dem des Vorjahres um 4,2 Millionen Stück Ziegel niedriger. Der Dortmunder Verkaufsverein für Ziegelfabrikate A.G. setzte im Jahre 1914 insgesamt nur 77 Mill. Ziegel ab gegen 87,3 Millionen 1913.

In den ersten 7 Monaten, in denen das Geschäft eine Belebung erfahren hatte, wurden 67 Millionen Stück verkauft, in den folgenden 5 Kriegsmonaten des gleichen Jahres nur 10 Millionen.[1]

Zu Anfang des Krieges stellten daher von 18000 deutschen Ziegeleien 8000 sofort den Betrieb ein, 1915 folgten weitere 5500, und 1916 ungefähr 900 Ziegeleien. Im Jahre 1918 waren nur noch 700 in Betrieb, während 1919 erst wieder 1500 Werke arbeiteten. Und auch diese konnten ihre Erzeugungsmöglichkeit nur teilweise ausnutzen. Die Ursache dieser Stillegungen lag neben der allgemeinen Beschäftigungslosigkeit im Baugewerbe hauptsächlich in einer mangelnden Belieferung der Werke mit Kohle. In erster Linie dachten die Behörden an die Versorgung der Rüstungsindustrie, während für die übrigen Industriezweige bei der verringerten Förderung kein nennenswertes Quantum mehr übrig blieb. Da für eine normale Jahresproduktion von ca. 16 Milliarden Ziegeln rund 2,8 Millionen Tonnen Kohle nötig sind und für 1000 Stück Mauerziegel 175 kg Kohle benötigt werden, so war es zu verstehen, dass die Ziegelindustrie bei der geringen Kohlenzuweisung ihre Produktion beinahe einstellen musste. Im Jahre 1917 setzte eine militärische Zwangsbewirtschaftung der Ziegeleierzeugnisse ein, die neben der Kohlenverteilung an die Ziegeleien auch die Verteilung deren Produktion regelte und Richtpreise aufstellte. Während diese Zwangswirtschaft für die übrigen Baustoffe mit Beendigung des Krieges aufhörte, wurde sie für die Tonindustrie in der Uebergangswirtschaft fortgesetzt.

Von den wenigen Werken, die während des Krieges ihren Betrieb aufrecht erhielten, arbeiteten die meisten infolge der stark gestiegenen Kosten für Kohle und Arbeitslöhne, infolge der Abnahme der Arbeitsleistung durch Einstellung ungeschulter Kräfte und des Mehrbedarfs an Kohle für Anfeuerung und Anwärmen für den ersten Umbrand als Folge der geringen Produktion, mit Verlust.[2]

[1] Staatsarchiv in München: Aktenmaterial der ehem. Rohstoffwirtschaftsstelle.
[2] " " " " " "

Nach Mitteilung der Landespreisprüfungsstelle haben die Preise für rheinisch-westfälische Kohlen (1 t Fettruhrkohle) im Grosshandel bis zum 1. Mai 1919 die folgende Entwicklung genommen:

	Juli 1914	13.50	Mk.
Preiserhöhung	ab September 1915	auf 16.50	Mk.
„	ab Januar 1917	auf 18.50	„
„	ab 1. Oktober 1917	auf 27.00	„
„	ab 1. Septbr. 1918	auf 29.40	„
„	ab 1. Januar 1919	auf 43.90	„

Die Gesamtsteigerung beträgt demnach ca. 225 %.

Die Gestehungskosten und den Anteil der einzelnen Unkosten zeigt die nachstehende Kalkulation für 1000 Stück Hintermauersteine, vom Frühjahr 1914 bis zum Herbst 1918.[3]

Gestehungskosten im einzelnen	Frühjahr 1914		Frühjahr 1917		Frühjahr 1918		Herbst 1918	
	Handsteine	Maschsteine	Handsteine	Maschsteine	Handsteine	Maschsteine	Handsteine	Maschsteine
Arbeitslöhne	9,50	10,–	25.–	26,–	27,–	28,–	32,–	34,–
Brennkohle	3,–	3,–	6,–	6,–	6,50	6,50	10,–	10,–
Maschinenkohle	2,50	2,50	4,–	4,–	4,50	4,50	–	5,–
Allgemeine Kosten	3,50	3,50	6,–	6,–	10,–	10,–	7,–	7,–
Lehmwert	1,70	1,70	2,–	2,–	2,–	2,–	2,–	2,–
Land	0,80	–	1,40	–	1,40	–	1,40	–
Amortisation	3,–	3,–	3,–	3,–	3,–	3,–	3,–	3,50
Zinsen	2,–	2,–	2,–	2,–	2,–	2,–	2,–	2,50
Verladung und Fuhrwerk	1,–	1,–	2,–	2,–	2.–	2,–	2,–	2,–
Abgang durch Bruch im Ofen	1,50	1,50	2,–	2,–	2,–	2,–	2,–	2,–
Maschinenunterhalt	–	1,80	–	2,40	–	2,40	–	3,–
Summe der Gestehungskosten	26,–	30,–	40,40	55,40	55,90	62,40	61,40	71,–

Wir haben oben auf die Unrentabilität der Ziegeleien hingewiesen und finden dafür die Bestätigung in einem Dividendenrückgang der in der Ziegelei-Branche arbeitenden Aktiengesellschaften im ersten Kriegsjahre.

[3] Kriegsarchiv in München: Akt XG Mob. 4h Band I: Mauersteine.

Gesellschaften	Akt.-Kap. i. Mill.	Dividenden i. % 1913/14	1914/15
Ziegeleien 47	22,23	2,8	1,3
Tonwerke 30	50,39	6,9	2,2

2. Abschnitt.

Die Zementindustrie.

Die deutsche Zementindustrie hat seit Jahrzehnten weit mehr erzeugt als der heimische Markt aufnehmen konnte. Durch die gute Qualität ihrer Ware fand sie lohnenden Absatz im europäischen Ausland und in der Uebersee, so dass sie sich mehr und mehr für die deutsche Volkswirtschaft als wichtige Exportindustrie entwickelte. Der Krieg hat diese Entwicklung verschoben bezw. unterbrochen. Die Beziehungen zu unseren Ueberseeabnehmern waren ca. 5 Jahre abgebrochen und es blieb als wichtigster Auslandsmarkt bis 1918 nur Holland übrig. Im Jahre 1919 herrschte in Deutschland infolge der Kohlennot Mangel an Zement, so dass die Ausfuhr ganz eingestellt werden musste.

Die schon vor dem Krieg bestehende Ueberproduktion hat sich in den ersten beiden Kriegsjahren wegen des geringen Bedarfes noch verschärft. Im Kriege war es aber oberstes Gebot die vorhandenen Kräfte und Mittel so rationell wie möglich auszunützen. Die Ueberproduktion und das damit bedingte Auseinanderfallen der Zementverbände und der scharfe Konkurrenzkampf bedeuteten Vergeudung von Rohstoffen, Kapital- und Arbeitskräften. Nach amtlicher Auslassung war es ausschliesslich Zweck der Bundesratsverordnung vom 29. Juni 1916 ⟨RGBl. S. 633⟩ die Zementproduktion einzuschränken, da diese bisher den Absatz um mindestens 100 % übertroffen hatte. Daneben galt es den im rationellen Wirtschaftsinteresse schädlichen Konkurrenzkampf während des Krieges zu vermeiden. Als weiterer Zweck wurde angegeben, die Zementindustrie sei für den Weltmarkt vorzubereiten und bis dahin sei eine Gesundung dieses Industriezweiges herbeizuführen. Die Verordnung hatte mithin nur vorübergehenden Zweck und war aus-

schliesslich den Interessen der Kriegswirtschaft gewidmet. Die Gesundung der Zementindustrie vollzog sich unter dem Schutz der Bundesratsverordnung durch das Mittel der Kohlenverteilung und durch straffste Zusammenfassung aller Betriebe in 3 Kartellen, die wieder im Deutschen Zementbund ihre Spitzenorganisation gefunden hatten. Die Ausschaltung jeglicher neuen Konkurrenz ermöglichte der Zementindustrie den festesten inneren Zusammenschluss und nach Aussen eine vorteilhafte Syndikatspolitik.[1]

Zwar wurde in einer weiteren Verordnung vom 25. Januar 1917 die Preisgestaltung der amtlichen Ueberwachung unterstellt und amtliche Höchstpreise eingeführt. Eine Zeitlang wurde auch die Produktion unter amtlicher Aufsicht verteilt. Der letztere Teil der Zwangswirtschaft ist aber bald nach dem Kriege wieder aufgehoben worden. Der genaue Wortlaut für die fragliche Verantwortung war:

Bekanntmachung über Zement v. 25. Jan. 1917:

Der Bundesrat hat auf Grund des § 3 des Gesetzes über die Ermächtigung des Bundesrats zu wirtschaftlichen Massnahmen usw. vom 4. VIII. 1914 RGBl. S. 327 erlassen:

§ 1.

Der Reichskanzler kann Bestimmungen über die Erzeugung und den Absatz, sowie über die Preise und die Lieferungsbedingungen von Zement (§ 4 der Verordnung v. 29. Juni 1916) treffen. Er kann bestimmen, dass Zuwiderhandlungen gegen die gemäss Abs. 1 erlassenen Bestimmungen mit Geldstrafe bis zu 100000 Mk. oder mit Gefängnis bis zu 6 Monaten bestraft werden.

§ 2.

Der Reichskanzler kann Verträge über Lieferungen von Zement, die eine Lieferfrist von mehr als 6 Monate begründen, für aufgehoben erklären. Die Erklärung ist insoweit ohne Wirkung, als der Vertrag durch Lieferung der Ware erfüllt war. Die Entscheidung des Reichskanzlers, dass die Voraussetzungen des Abs. 1 gegeben sind, ist endgültig.

[1] Bayer. Staatsarchiv in München.

§ 3.

Die Verordnung tritt mit dem Tage der Verkündigung in Kraft. Der Reichskanzler bestimmt den Zeitpunkt des Ausserkrafttretens.

Berlin, den 25. Jan. 1917

Der Stellvertreter der Reichskanzlei:

gez. Dr. Helfferich.[2])

Da die Syndikate die verschiedenartigen Produkte einander gleich stellten, musste auch die technische Fortentwicklung der Produktion ihr Tempo verlangsamen. Schon bei Erlass der Bundesratsverordnung wurde in den Kreisen der Verbraucher klar erkannt, dass durch Festsetzung der Qualitätsgarantie auf ein einheitliches und mit Rücksicht auf die Masse der Produzenten niedriges Mass, der Qualitätsdurchschnitt herabgedrückt werden musste. Nach den in der Zeitschrift „Zement" enthaltenen Veröffentlichungen stellte sich die Zug- und Druckfestigkeit der Portlandzemente nach 28 Tagen und nach kombinierter Lagerung in den einzelnen Jahren im Mittel wie folgt:[3])

	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920
Zugfertigkeit	39,9	40,9	40,7	40,5	40,6	41,6	43,3	43,8	40,5	38,8	40,4	40,5
Druckfertigkeit	351	351	360	377	393	418	432	403	398	380	378	389

Gegenüber den im Jahre 1916 erreichten Höchstzahlen ist also in den darauf folgenden Jahren ein deutlicher Abfall festzustellen, der im Jahre 1918 bei der Zugfestigkeit bis unter die Zahl des Jahres 1909, bei der Druckfestigkeit im Jahre 1919 etwa auf die Zahl des Jahres 1912 zurückgeht. Diese Qualitätsverschiebung war eine unmittelbare Folge der Höchstpreise. Diese sind auf Grund des § 1 der Bundesratsverordnung vom 25. Jan. 1917 in Anlehnung an die Kohlenpreise nachstehend geregelt worden:

„In Zukunft eintretende Kohlenpreiserhöhungen bedingen eine Erhöhung der Zementpreise derart, dass jede Kohlenpreiserhöhung für 10000 Tonnen Kohle mit 55 v. H. in Anrechnung zu bringen und den Zementpreisen zuzuschlagen ist. Hierbei sind die vom

[2]) Bayer. Staatsarchiv in München.
[3]) Bayer. Staatsarchiv: Akten der ehem. Rohstoff-Wirtschaftsstelle.

Reichskohlenverbande für den Bezirk des rheinisch-westfälischen Kohlensyndikats für Förderkohlen (Fettkohlen) festgesetzten Höchstpreise einschliesslich Kohlen- und Umsatzsteuer zu Grunde zu legen . . . ."

Die Zementverbände selbst setzten für ihre Kundschaft in den einzelnen Verkaufsstellen Stationsfrankopreise fest, die nach den tatsächlichen oder den Durchschnittsfrachten bemessen wurden. Von der Reichsstelle für Zement wurden diese Stationsfrankopreis-Berechnungen vor ihrem Inkrafttreten auf die Zulässigkeit der angewandten Berechnungsarten geprüft.

Während in der Ziegelindustrie schon vor dem Krieg und mit Kriegsbeginn ein rapides Zurückgehen der Produktion festzustellen war, setzte der Rückgang der Zementerzeugung in Deutschland erst mit dem Jahre 1916 auffallend ein, also mit dem Jahre der Kartellierung.

Zementerzeugung im ganzen Reiche:[4]

1903	3,75	Mill. Tonnen
1904	3,80	„ „
1905	4,10	„ „
1906	4,30	„ „
1907	4,90	„ „
1908	4,80	„ „
1909	4,80	„ „
1910	6,00	„ „
1911	6,80	„ „
1912	7,00	„ „
1913	7,30	„ „
1914	6,30	„ „
1915	5,40	„ „
1916	3,50	„ „
1917	3,20	„ „
1918	2,00	„ „

Wesentliche Kalkulationselemente für die Zementfabrikation waren, nachdem eine Preissteigerung des Rohmaterials nicht in Frage kam,

[4] Staatsarchiv in München, Akten der ehem. Rohstoffwirtschaftsstelle.

neben den Arbeitslöhnen vor allem die Kohlenpreise. Diese waren vom Juli 1914 bis zum 1. Januar 1919 wie schon erwähnt um rund 225% gestiegen. Bis zum 1. Sept. 1918 dagegen machte die Kohlenpreissteigerung ca. 145% aus.

Demgegenüber haben die Zementpreise im gleichen Zeitraum eine viel stärkere Erhöhung erfahren. Die Syndikate haben in erster Linie die Preise zu ihren Gunsten zu beeinflussen gesucht. Es kam ihnen hierbei ihre weitgreifende Organisation sehr zu statten, mit deren Hilfe sie das Angebot auf dem Markte regeln konnten, und schon zu einer Zeit, in der die Richtpreise noch nicht festgesetzt waren, vermochten sie einen Druck auf die allgemeine Preisgestaltung auszuüben. Weiterhin war für sie die Bundesratsverordnung vom 29. Juni 1916 von Vorteil, die ein Verbot der Erweiterung bestehender und der Gründung neuer Werke brachte.

Nach einer Handelskammeraufstellung über die Ein- und Verkaufspreise von Portlandzement in der Zeit vom 1. Jan. 1914 bis 1. Okt. 1918, gestaltete sich die Preisentwicklung bei einem Zuschlag von 20—22% auf den Einkaufspreis, im Durchschnitt beim Verkauf an den Baumeister:[5]

Jahrgang	Portlandzement	Einkauf pro Ztr.	Verkauf pro Ztr.
Jan. mit Dez. 1914	Sachpreis = 0,30 Mk.	2,15 Mk.	2,60 Mk.
„ „ „ 1915	„ = 0,50 „	2,25 „	2,90 „
„ „ Juni 1916	„ = 0,75 „	2,90 „	3,35 „
Juli „ Dez. 1916	„ = 0,75 „	3,05 „	3,50 „
Jan. „ Juli 1917	„ = 1,00 „	3,95 „	4,80 „
Aug. „ Sept. 1917	„ = 1,00 „	4,85 „	5,70 „
Okt. „ Dez. 1917	„ = 1,00 „	5,30 „	6,15 „
Jan. „ Mai 1918	„ = 2,00 „	6,07 „	6,95 „
Juni „ Sept. 1918	„ = 2,00 „	6,15 „	7,30 „
Okt. „ Dez. 1918	„ = 2,00 „	6,50 „	7,80 „

Die Preiserhöhung vom Januar 1914 bis Oktober 1918 beläuft sich nach dieser Zusammenstellung auf 200%. Die Zementpreise wurden durch den Reichskommissar für Zement in Berlin, welcher dem

[5] Bayer. Staatsarchiv in München, Aktenmaterial der ehem. Rohstoffwirtschaftsstelle.

Reichswirtschaftsministerium unterstand, als Grenzpreise für 10 Tonnen ab Werk ohne Verpackung festgesetzt und zwar verschieden für die Gebiete des Norddeutschen, Süddeutschen und Rheinisch-Westfälischen Zementverbandes. Im letzteren war der Höchstpreis um 40—45 Mk. geringer als in den Gebieten des nord- und süddeutschen Verbandes. Für Lieferungen an den Staat galten besondere Höchstpreise, die um 70 Mark hinter den Höchstpreisen für Privatbauten zurückblieben. Die Preisfestsetzung durch den Reichskommissar erfolgte einzig und allein nach den Forderungen der Zementindustrie auf Grund der Unterlagen, welche dieser dafür verlangte. Der sogenannte „Beirat" der Reichsstelle für Zement, in welchem die Vertreter der einzelnen Staatsregierungen sassen und zu dem Vertreter der Verbraucherverbände in genügender Anzahl zugezogen wurden, hatte nur beratende Stimme. Neben dieser amtlichen Festsetzung ging aber die Festsetzung der örtlichen Verkaufspreise, welche seitens der Reichsbehörden unmittelbar dem Syndikat eingeräumt worden ist.[6] Nach den amtlichen Bekanntmachungen über die verschiedenen Höchstpreisfestsetzungen bestimmten die einzelnen Zementverbände für ihre Privatkundschaften in den einzelnen Verkaufsstellen Stationsfrankopreise, die nach den tatsächlichen oder den Durchschnittsfrachten bemessen wurden. Von der Reichsstelle für Zement wurden diese Stationsfrankopreise lediglich auf die Zuverlässigkeit der angewandten Berechnungsart geprüft.

Preisgestaltung der Zementindustrie während des Krieges.[7]

Jahre	Genehmigte Preiserhöhung	Preis netto ohne Sack	Sackpreis für 10 t.=200 Ztr.	Zementpreis incl. Verpackg.
1914	—	350,—	60,—	410,—
1. 4. 1915	20,—	370,—	100,—	470,—
1. 1. 1916	40,—	410,—	150,—	560,—
15. 6. 1916	30,—	440,—	150,—	590,—
1. 1. 1917	90,—	530,—	240,—	770,—
1. 7. 1917	180,—	710,—	240,—	950,—
1. 10. 1917	85,—	795,—	400,—	1195,—
1. 6. 1918	45,—	840,—	400,—	1240,—
1. 10. 1918	70,—	910,—	400,—	1310,—

[6] Bayer. Staatsarchiv, Aktenmaterial der ehem. Rohstoffwirtschaftsstelle.
[7] " " " " " "

Die günstige Preisentwicklung seit der Kartellierung spiegelt sich wieder in den Betriebsergebnissen der einzelnen Werke.

Dividendenausschüttung von 9 Fabriken des Südd. Syndikats in den Jahren 1910 bis 1917.[8]

Firma	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	1917
Heidelberg-Mannheim A. G.	8	10	10	10	6	4	6	12
Stuttg. Industrie- und Baugesellsch.	7	10	10	10	5	0	0	10
Lothring. Portlandzement Straßburg	5	8	8	9	0	0	0	10
Portlandzement Blaubeuren	6	8	8	8	5	0	0	10
Buderus Eisenwerke Wetzlar	$5^1/_2$	6	7	7	0	5	$7^1/_2$	10
Portlandzementwerk Karlstadt	5	7	8	8	4	4	6	10
Portlandzementwerk Lauffen a. N.	6	6	7	7	2	2	3	10
Portlandzementwerk Münsingen	3	3	3	3	3	3	3	6
Portlandzementwerk Marienstein	3	5	3	3	0	0	0	7

Dividendenausschüttung von 12 Fabriken des Nordd. Syndikats von 1910—1917.[9]

Firma	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	1917
Portlandzementwerk Rudelsberg	0	5	7	8	0	0	0	5
Rhein.-Westf. Portlandzementw. Bekum	7	8	10	12	0	0	0	10
„Westfalia" Bekum	6	5	5	0	0	0	0	9
Portl.-Zementwerk „Adler" Berlin	0	0	6	6	2	0	0	10
Portl.-Zementwerk „Porte Union"	0	5	6	7	3	0	0	8
„ „ Gozolin Breslau	12	12	5	13	8	5	10	14
„ „ Erningerlohe	0	0	0	0	0	0	0	10
„ „ Oppeln-Frauendorf	0	2	9	9	5	3	0	10
„ „ „Saxonia"	$3^1/_2$	7	8	8	4	3	6	10
„ „ A. G. Groschewitz	1	1	9	10	6	4	7	10
„ „ Groß Strelitz	5	6	10	10	7	3	6	10
„ „ Hardexen	—	—	—	6	0	0	4	9

Als Ergebnis der Ausführungen dieses Abschnitts können wir feststellen, dass die deutsche Zementindustrie ohne nennenswerten Schaden über die Kriegsjahre hinweggekommen ist. Nicht zuletzt ist dies ein Verdienst der Syndikate, die durch ihre Tätigkeit eine Prosperität der Werke herbeiführten.

[8] Bayer. Staatsarchiv in München, Akten der ehem. Rohstoffwirtschaftsstelle.

[9] „ „ „ „ „ „ „

3. Abschnitt.
Die Kalkindustrie.[1]

Die Leistungsfähigkeit der deutschen Kalkindustrie wurde durch den bei Kriegsausbruch einsetzenden Waggon- und Kohlenmangel auf eine harte Probe gestellt. In guten Friedensjahren betrug ihre Produktion insgesamt 8 Millionen Tonnen Kalk, zu deren Erzeugung bei Zugrundelegung eines Kohlenverbrauchs von 25 v. H. der erzeugten Menge, 2 Millionen Tonnen Kohle notwendig waren. Bei jährlich 10monatiger Arbeitsperiode hätte demnach die Kalkindustrie einen Monatsbedarf von 200000 t Kohle gehabt. Während der Kriegsjahre wurde ihr aber nur ein Bruchteil dieses Quantums geliefert. Die hiermit hergestellten Erzeugnisse verteilten sich auf die grossen Abnehmergruppen der Kalkindustrie, zu denen in erster Linie die Eisen-, Stahl- und Hüttenindustrie, an zweiter Stelle die chemische Industrie, von der die Kalkstickstoffwerke als vordringlich beliefert wurden, an dritter Stelle die Landwirtschaft und erst an letzter Stelle das Baugewerbe einschliesslich der Kalksandstein-, Edelputz-, Schwemmstein- und Mörtelfabriken. Die grosse Kohlennot hat zur Folge gehabt, dass nur die Eisen- und Stahlindustrie, sowie die wichtigsten chemischen Fabriken mit Kalk beliefert werden konnten.

An das Baugewerbe sind gemäss der Statistik des Kalkbundes im Jahre 1918 durchschnittlich im Monat 13851 Tonnen geliefert worden.[2] In den ersten 4 Monaten des Jahres 1919 wurden dem Baugewerbe zugewiesen:

Januar	9014	Tonnen
Februar	9199	„
März	13676	„
April	21140	„

Durchschnittlich sind also im Monat 13257 t an das Baugewerbe geliefert worden. Verglichen mit guten Friedensjahren stellte sich die Versorgung des Baugewerbes auf ein Fünftel der Friedensmenge. Um eine bessere Belieferung zu ermöglichen, ist auf Vorschlag des Reichswirtschaftsministeriums, Abteilung Landwirtschaft,

[1] Kriegsarchiv in München: Akt Nr. 100 864/K 4a 3.
[2] Schriften des Deutschen Kalkbundes, Berlin 1919.

im Einvernehmen mit dem Reichswohnungskommissar die Vereinbarung getroffen worden, dass bis Ende August 1919 kein Düngekalk an die Landwirtschaft abgegeben werden soll.

Ueber den Umfang der Kalkproduktion liegen uns nur Ziffern über Bayern einschl. der Pfalz vor. Sie betrugen:[3]

		davon Baukalk
1913	437500 t	264875 t
1919	114000 t	ca. 78000 t
1920	185000 t	148096 t
1921	250000 t	

Die Verteilung des erzeugten Kalkes erfolgte durch die Nebenstellen des Kalkbundes. Die Obmänner der Nebenstellen arbeiteten im Einvernehmen mit den Kriegsamtsstellen bzw. den Bezirkswohnungskommissaren nach den vom Kalkbund gegebenen Richtlinien und sind zu ihrer Tätigkeit durch Verfügung des Reichswirtschaftsministeriums II/2 Nr. St. 266 ausdrücklich bevollmächtigt worden.[4] An die Nebenstellen hatten die Kalksandsteinfabriken bzw. die Vertrauensleute der Fabrikantengruppen allmonatlich den Kalkbedarf anzumelden. Die Nebenstellen erstatteten der Hauptgeschäftsstelle des Kalkbundes Bericht über die Gesamtbedarfsanmeldungen und etwa am 25. jeden Monats fand in Berlin eine Verteilungssitzung statt, zu der die beteiligten Behörden und Spitzenverbände mit den in Frage kommenden Verbrauchergruppen eingeladen wurden. Bei der Verteilung der Kalkerzeugung für den Monat Dezember 1919 und Januar 1920 stand eine Versandmenge von je 189300 t einer Bedarfsanmeldung von 580260 bezw. 588220 Tonnen gegenüber.

Für den Kalk wurden Richtpreise festgesetzt, als deren Grundlage die Preisermittlungen mit Betriebsprüfungen verschiedener Werke durch die Landespreisprüfungsstelle galten. Die Richtpreise stellten den gewogenen Durchschnitt aus diesen Preisen dar. Nur mit vorheriger Genehmigung der Landespreisprüfungsstelle durften die Richtpreise überschritten werden. Bei der Art der Festsetzung der Richtpreise war es möglich, dass einzelne Werke infolge günstigerer Bedingungen unter den allgemeinen Richtpreisen liefern konnten.

[3] Kriegsarchiv in München: Akt Nr. 100 864/K 4a 3
[4] " " " " " " "

Im Jahre 1919 hatte die zu erwartende schlechte Kohlenlage sogar vorübergehend zur Stillegung von Kalkwerken geführt.

Hiefür hatte der Deutsche Kalkbund folgende Richtlinien aufgestellt: [5]

1. Massgebend war, ob das Werk 1913/14 betrieben wurde und welche Erzeugung das betreffende Werk hatte.
2. Hatte das Werk auch in den Jahren 1318 bis 1919 gearbeitet.
3. Berücksichtigung der Qualitätsfrage und der Wirtschaftlichkeit.
4. Günstige Verkehrslage.
5. Erfüllung der für die Kalkbewirtschaftung erlassenen Massnahmen.

Gleichzeitig wurden Grundsätze für die Kohlenbelieferung der Kalkwerke erlassen. Darnach wurden beliefert:[6]

1. Werke, die in der Statistik der Kriegsrohstoffabteilung vom Frühjahr 1917 enthalten sind.
2. Werke, die in den Jahren 1918 und 1919 gearbeitet haben.
3. Werke von Kriegsteilnehmern, die infolge der Einberufung des Besitzers oder Leiters zum Erliegen gekommen sind.
4. Werke, die einem oder mehreren der Grundsätze 1—3 nicht entsprechen, aber für den Verkehr besonders günstig liegen.
5. Werke, die ebenfalls einem oder mehreren der Grundsätze 1—3 nicht entsprechen, aber infolge ihrer technischen Einrichtungen besonders wirtschaftlich arbeiten.
6. Werke, die dem Deutschen Kalkbund als Gesellschafter angehören.

Die Preisentwicklung für Kalk hat mit der Preissteigerung der übrigen Baustoffe ziemlich gleichen Schritt gehalten. Die von der Bauinnung München für die Kriegsjahre ermittelten Richtpreise gestalten sich in den Jahren 1914—1918:

[5] Schriften des Deutschen Kalkbundes, Berlin 1919.
[6] " " " " " "

Richtpreise für 1 cbm gelöschten Kalk:

1. I. 1914	=	11.00 Mk.
1. I. 1914	=	20.00 „
1. I. 1916	=	24.00 „
1. I. 1917	=	27.00 „
1. I. 1918	=	50.00 „
1. I. 1919	=	60.00 „

4. Abschnitt.

Die Baueisenindustrie.

Eisen als Hauptbaustoff kommt in Form von Trägereisen und Rundeisen zur Verarbeitung. Letzteres ist besonders wichtig für Eisen-Betonarbeiten. Der steigende Bedarf an Eisen für die Kriegswirtschaft hatte von Anfang an eine öffentliche Bewirtschaftung des Eisens notwendig gemacht. Bis Juni 1916 beschränkte sich die Eisenbewirtschaftung in der Kriegsrohstoffabteilung ⟨K. R. A.⟩ des Kriegsministeriums auf die Eisenerze, auf Eisen erster Schmelzung und auf die Zuschläge zum Stahlbad und zwar Erz, Roheisen, Mangan, Silizium und Alteisen zum Einschmelzen ⟨Schrott⟩. Gemäss Verfügung vom 14. Juni 1916 wurde der Arbeitsbereich ausgedehnt auf Eisen zweiter Schmelzung, auf verarbeitetes Eisen und verarbeiteten Stahl und zwar auf Rohstahl, Halbzeug, Walzeisen, Flusseisen und Flusstahl-Formguss.[1])

Für die Bewirtschaftung wurde eine besondere Unterabteilung ⟨Sektion E in der K. R. A.⟩ geschaffen. Es handelte sich jedoch nur um eine lose Form der Beaufsichtigung. Der steigende Bedarf für Kriegszwecke bedingte dann eine weitere Teilung des Arbeitsbereiches und im September 1916 wurde auf Veranlassung der K. R. A. die Eisenzentrale G. m. b. H. ⟨E. Z.⟩ gegründet und die behördliche Rohstahlausgleichsstelle ⟨RAS.⟩ eingerichtet, gleichzeitig von der Industrie der Stahlbund ins Leben gerufen, mit der Aufgabe, einen Wirtschaftsplan aufzustellen und die Verteilung der Erzeugnisse zu überwachen. Die R. A. S., für welche die Eisen-

[1]) Bayer. Staatsarchiv in München.

zentrale die vorbereitende Arbeit leistete, sollte den neutralen Boden bilden auf dem die Interessen der verschiedenen Verbraucher, der Stahllieferanten und Stahlverarbeiter ausgeglichen wurden. Sie hatte auf Grund ihrer Kenntnis über die unbedingt notwendige Ausfuhr von Eisen und Stahl, sowie über den Inlandsbedarf für mittelbare und unmittelbare Kriegszwecke und auf Grund des vom Stahlbund aufgestellten Wirtschaftsplanes, einen Ausgleich in der Bedarfsdeckung zu veranlassen.

Da infolge des ständigen Wachsens des Bedarfs an Eisen und Stahl die Erzeugung mit dem Verbrauch nicht Schritt halten konnte, wurde im Dezember 1916 der Deutsche Stahlbund mit der Durchführung strengerer Massnahmen zur Verteilung von Eisen und Stahl von der R. A. S. betraut. Darnach sollte zunächst der unmittelbare Kriegsbedarf, dann der mittelbare und in letzter Linie der allgemeine wirtschaftliche Bedarf gedeckt werden. Die Freigabe von Eisen und Stahl für den letztgenannten Zweck erfolgte auf Grund von Bezugsscheinen durch die Vertrauensstelle für Eisenlieferung, die von den einzelnen Industriezweigen im Anschluss an die Metallfreigabestelle eingerichtet wurde.[2]

Die Bautenprüfungsstelle wurde mit der Freigabe des Eisens betraut und sollte verhindern, dass Eisen für nicht im Interesse der Landesverteidigung liegende Neu-, Erweiterungs- und Umbauten verwendet würde. So wurde die Verwendung von Eisen und Stahl zu Bauzwecken durch Beschlagnahme der Vorräte und der Neuerzeugung auf das äusserte Mass eingeschränkt und dauernd unter Aufsicht gehalten. Die Preisentwicklung in der Kriegszeit können wir in der nachfolgenden Tabelle beobachten.[3]

Tonne	1914 Mk.	1915 Mk.	1916 Mk.	1917 Mk.	1918 Mk.
Eisen	82,50	103,—	108,—	128,—	188,—
Träger- und Baueisen	100,50	140,—	195,—	235,—	335,—
Walzdraht	117,50	—	195,—	200,—	250,—
Stabeisen	97,—	—	195,—	195,—	235,—

[2] Bayer. Staatsarchiv in München: Aktenmaterial der ehem. Rohstoffwirtschaftsstelle.

[3] Statistisches Jahrbuch für den Freistaat Bayern, 14. Jahrg. 1919 S. 322.

5. Abschnitt.

Die Holzwirtschaft.

Der jährliche Holzbedarf Deutschlands vor dem Kriege betrug etwa 43 Millionen Festmeter, von denen 28 Mill. fm. die Heimat lieferte und 15 Mill. aus dem Ausland eingeführt wurden. Von dem eingeführten Holz stammten im Jahre 1913 aus [1]

Oesterreich-Ungarn	etwa	7%
Russland	„	51,5%
Schweden	„	5,9%
Finnland	„	5,7%
Rumänien	„	0,4%
Norwegen	„	0,3%
Vereinigte Staaten	„	6,8%

Bei Beginn des Krieges besass Deutschland einen Waldbestand, der jahrzehntelang gehegt und gepflegt war, dessen Einschlag nicht von der Konjunktur, sondern von der Hiebsbedürftigkeit und Hiebfähigkeit des Holzes bestimmt wurde.[2] In den ersten beiden Kriegsjahren betrug der Einschlag nur etwa 70% des Friedenseinschlages und hätte nicht ausgereicht den Bedarf für Heer und Kriegswirtschaft zu decken, wenn nicht durch den Siegeszug unserer Truppen weite waldreiche Gebiete unserer Feinde erobert worden wären. Dem Kriegsamt gelang es aus dem besetzten Gebiet grosse Holzmengen einzuführen und die Versorgung der Gruben mit Bauholz sicherzustellen.

Die intensivere Form der Kriegführung, welche sich als Folge der unaufhörlich fortschreitenden Kriegstechnik darstellte, erforderte einen ungeheuren Bedarf an Kriegsgerät aller Art.[3] Der Charakter der Kampfhandlungen nahm immer mehr die Formen eines Materialkampfes an. Wesentlich höhere Anforderungen an Holz zum Bau von Stellungen und Baracken wurden jetzt gestellt. Zu gleicher Zeit wurden auch die Aufträge der Zellstoffabriken, die Ersatz aus

[1] Hedler: „Die Deutsche Holz- u. Forstwirtschaft im Kriege", Mai 1918, im Kriegsarchiv in München.
[2] Kriegsarchiv München, Akt X G Mob. Nr. 1 Bauwesen.
[3] E. Meier: „Kriegswirtschaft" im Handwörterbuch des Kaufmanns, S. 525.

Holz für Baumwolle, für Pulver und Textilien herstellten, erheblich grösser. Die Gruben stellten erhöhte Anforderungen an Bauholz, da ein Teil neu erschlossen war und alte Gruben wieder in Betrieb genommen wurden. Auch der Bedarf der chemischen Industrie an Verkohlungsholz nahm bei dem steigenden Munitionsverbrauch beträchtlich zu. Weiterhin stellten die Eisenbahnverwaltungen grössere Anforderungen, da der Unterbau wie das rollende Material bei der enormen Beanspruchung stark gelitten hatte. Dazu kam eine fortwährende Steigerung des Verbrauchs an Munitionskisten und Fässern für den Transport von Lebensmitteln, sowie aus strategischen Gründen die Neuanlage bzw. Wiederherstellung der Eisenbahnen im besetzten Gebiet.

Der gesamte Holzbedarf Deutschlands stellte sich damals auf etwa 24 Millionen fm, von denen ca.

5,0 Mill. fm für den Stellungsbau im Westen
5,0 „ „ „ Grubenholz
1,2 „ „ „ Verkohlungsholz
6,0 „ „ „ Papierholz
0,8 „ „ „ Schwellenholz
0,5 „ „ „ Holzwolle gebraucht wurden.[4]

Der Rest verteilte sich auf Holz für Gewehrschäfte, für dringende Bauten, Werften, Eisenbahnwaggonbau, Fässer, Kisten, Automobile, Holzschuhe, Ersatzsohlen u. s. w.

Der ungeheure Holzverbrauch für die verschiedensten Zwecke brachte es auch mit sich, dass bereits im Jahre 1916 eine bedrohliche Holzknappheit eintrat.

Regelung der Holzbeschaffung.

a) im Felde.[5]

Zu den erhöhten Materialforderungen trat die Forderung der obersten Heeresleitung an Menschen wie an Pferdematerial. Dadurch wurde für den Waldbesitzer der Einschlag wie die Abfuhr ausserordentlich erschwert. Im Sommer 1916 griff daher das Kriegsministerium ein; bisher hatte es durch eine Zentralstelle (mit der

[4] Kriegsarchiv München, Akt X G Mob. Nr. 1 Bauwesen.
[5] „ „ „ „ „ „ 1 „

Bezeichnung U 4H) die Beschaffung des Holzbedarfes für das Feldheer übernommen und traf nun folgende Anordnungen:

1. Die Zentralstelle beschafft den Bedarf des Feldheeres an Hölzern aller Art und zwar nicht nur für den Stellungsbau, Unterstände und Festungen im besetzten Gebiet und Operationsgebiet, sondern auch für Unterkunft und Zwecke der Verkehrstruppen, ausschliesslich der Luftstreitkräfte. Ausgenommen war die Beschaffung von Eisenbahnschwellen und Telegraphenstangen, sowie die Beschaffung des Bedarfs der Verkehrstruppen für technische Zwecke.
2. Bei jeder Armee ist eine Stelle zu bestimmen, an die dauernd sämtliche Holzbestellungen für das gesamte Gebiet der Armee einschl. Etappengebiet zu richten waren. Soweit die Forderung nicht aus den im besetzten Gebiet gewonnenen Vorräten gedeckt werden konnten, war der jeweilige Bedarf der genannten Armee zum 10. jeden Monats für den kommenden Kalendermonat, der Verteilungsstelle beim Generalintendanten des Feldheeres anzumelden.
3. Die A. O. K's haben Sorge zu tragen, dass die Anforderungen nicht über das durch die taktische Lage gebotene Mass hinausgehen.
4. U 4H gibt diese ihr zugeleiteten Anforderungen an die für die Erledigung vorgesehenen Dienststellen, nämlich an die stellvertretenden Intendanturen, in Württemberg an die Kriegsbedarf- und Rohstoffstelle. Von der vorgenommenen Verteilung erhalten die Bestellstellen der Armeen durch die U 4H unmittelbare Kenntnis.
5. Die Bestellstellen der Armeen rufen ihren angemeldeten Bedarf je nach Erfordernis bei den von den U 4H mitgeteilten Dienststellen ab, die dementsprechend die Zuführung veranlassen.
6. Tritt infolge besonderer Kampfhandlungen unerwartet höherer Bedarf ein als angemeldet, so ist dieser telegraphisch bei der Verteilungsstelle beim Generalintendanten nachzufordern. Die Nachforderung geht den gleichen Weg wie die Hauptforderung.

7. Beschwerden über mangelhafte Lieferungen sind unter Angabe von Lieferstelle, Fahrt und Wagennummer der Verteilungsstelle beim Generalintendanten anzuzeigen.
8. Jeder unmittelbare Ankauf von Holz in der Heimat ist hiernach allen Stellen entsprechend Ziffer 2 Abs. 2 unbedingt zu untersagen.

Das rasche Aufzehren der Holzvorräte im besetzten Gebiet und in der Heimat veranlasste die Schaffung einer Reihe von Holzsammellagern im Westen Deutschlands, die Bahn- und Wasserumschlag besassen. Diese wurden im Laufe des Sommers und Herbstes mit Holz beliefert, sodass sie beim Eintritt von Verkehrsschwierigkeiten in der Lage waren, die Anforderungen des Feldheeres zu befriedigen. Auf diese im Sommer und Herbst 1917 getroffenen Massnahmen war es vor allem zurückzuführen, dass bei den grossen Kämpfen im Herbst 1917 und bei den Verkehrsschwierigkeiten im Frühjahr 1918 der Bedarf des Feldheeres trotz der durch die Truppenverschiebungen gesteigerten Anforderungen restlos und umgehend gedeckt werden konnte.

b) In der Heimat.[6])

Im Hinblick auf die zunehmende Holzknappheit übernahm im Sommer 1916 das Kriegsministerium die Bewirtschaftung des Holzes im Inlande, so weit es für die Kriegswirtschaft in Frage kam. Die Forstwirtschaft selbst hatte mit vielen Schwierigkeiten und Hemmungen beim Einschlag wie bei der Abfuhr zu kämpfen. Es fehlte vor allen Dingen an den erforderlichen geeigneten Arbeitskräften und Transportmitteln, die dringend seitens der Waldbesitzer erbeten wurden.

Diesen Wünschen wurde auch von der Heeresleitung Rechnung getragen. In den preussischen Korpsbezirken wurden allein 66000 Gefangene zum Holzeinschlag zur Verfügung gestellt. Daneben wurden Forst- und Waldarbeiter, sofern sie nicht unbedingt notwendig waren, beurlaubt oder aus dem Wehrdienst entlassen.

Durch 14tägige Berichte aus allen Gegenden Deutschlands versuchte das Kriegsamt sich einen Ueberblick über den Einschlag

[6]) Kriegsarchiv in München: Akt X G Mob. Nr. 1 Bauwesen.

und die Abfuhr zu verschaffen. Dadurch war es möglich rechtzeitig helfend und fördernd nach Bedarf einzugreifen.

Preisentwicklung.[7]

Infolge der unerwartet grossen Holzanforderungen gingen vom Herbst 1916 bis zum Frühjahr 1917 die Preise für Rundholz, Kantholz und geschnittene Ware sprunghaft in die Höhe. Da die Nachfrage wesentlich grösser als das Angebot war, wurden Angstkäufe zu jeden Preisen gemacht. Zur Erhöhung der Preise trug auch wesentlich bei, dass 1917 die Versorgung mit Kohle ungenügend war und dass deshalb Holz jeder Sorte zu Heizzwecken gekauft wurde.

Die Heeresverwaltung entschloss sich daher zur Festsetzung von Richtpreisen. Die Beschaffungsstellen waren darnach verpflichtet, Holz höchstens zu diesen Preisen zu kaufen. Die Richtpreise galten somit zugleich als Höchstpreise.

Richtlinien für Holz zur Belieferung des Feldheeres in Mark, gültig für die Königl. Preuss. Stellvertretenden Intendanturen, vom 1. Oktober 1917 an.[8]

Arten der Hölzer	Preise der Korpsbezirke				
	IV., VII., VIII. X., XI., XIV., XV., XVI., XVIII., XXI., Bayern I., II., III.b. Württemb. XIII. Sachsen XII., IXX., sowie der westlich der Elbe gelegenen Gebietsteile	IX. ohne die westlich der Elbe liegenden Gebietsteile	Garde III u. II mit Ausnahme der zu den Provinzen Posen u. Westpreußen gehörigen Gebiete	V. sowie die zu den Provinzen Posen u. Westpreußen gehör. Gebiete des II A. K. VI. u. XVIII.	I. und XX.
Hindernispfähle u. Stangen lfdm.	0,30	0,28	0,28	0,28	0,26
Kantholz cbm: 8/8—15/15 cm	91, —	84, —	82, —	78, —	77, —
16/16—20/20 „	95, —	88, —	86, —	82, —	81, —
21/24—24/26 „	98, —	91, —	89, —	85, —	84, —
Hobeldielen cbm: 17 mm	176, —	169, —	167, —	163, —	162, —
21 „	167, —	160, —	158, —	154, —	153, —
23 „	164, —	157, —	155, —	151, —	150, —
27 „	160, —	153, —	151, —	147, —	146, —

[8] Kriegsarchiv in München: Akt X G Mob. Nr. 1 Bauwesen.

Arten der Hölzer	Preise der Korpsbezirke				
	IV., VII., VIII. X., XI., XIV., XV., XVI., XVIII., XXI. **Bayern I., II., III. b Württenbg. XIII. Sachsen XII., IXX., sowie der westlich der Elbe gelegenen Gebietsteile**	IX. ohne die westlich der Elbe liegenden Gebietsteile	Garde III u. II, mit Ausnahme der zu den Provinzen Posen u. u. Westpreußen gehörigen Gebiete	V. sowie die zu den Provinzen Posen u. Westpreußen gehör. Gebiete des II A. K. VI. u. XVIII.	I. und XX.
Bretter rauh / besäumt					
cbm: 18 mm	121, –	114, –	112, –	108, –	107, –
23 „	115, –	108, –	106, –	102, –	101, –
25 „	113, –	106, –	104, –	100, –	99, –
30 „	112, –	105, –	103, –	99, –	98, –
Bretter rauh, konisch besäumt					
cbm: 18 mm	109, –	102, –	100, –	96, –	95, –
23 „	103, –	96, –	94, –	90, –	89, –
25 „	101, –	94, –	92, –	88, –	87, –
30 „	100, –	93, –	91, –	87, –	86, –
35 „	99, –	92, –	90, –	86, –	85, –
Schalbretter cbm: 18 mm	94, –	87, –	85, –	81, –	80, –
23 „	88, –	81, –	79, –	75, –	74, –
Bohlen cbm: 40/50 mm	99, –	92, –	90, –	86, –	85, –
60/80 „	102, –	95, –	93, –	89, –	88, –
100 „	104, –	97, –	95, –	91, –	90, –
Schurzholzrahmen cbm:					
25 cm	144, –	139, –	136, –	133, –	132, –
20 „	149, –	134, –	131, –	128, –	127, –
Minenbohlen cbm:					
25 cm	128, –	123, –	120, –	117, –	116, –
20 „	123, –	118, –	115, –	112, –	111, –

Die Nachfrage nach Holz für Wohnbauzwecke war bei der stillliegenden Bautätigkeit äusserst gering und beschränkte sich zumeist auf kleine Teilmengen. Eine Belieferung des Baugewerbes in Höhe des Friedensverbrauches wäre auch nicht möglich gewesen, da z. B. im Jahre 1917 das Feldheer allein rund zwei Drittel der gesamten Leistungsfähigkeit Deutschlands für den laufenden Bedarf benötigte[9]).

[9]) Hedler: „Die Deutsche Holz- u. Forstwirtschaft im Kriege", Mai 1918.

3. Kapitel.

Der Bauarbeitsmarkt während des Krieges.

Der ausgebrochene Weltkrieg traf eine mittlere Wirtschaftskonjunktur an, die sich alsbald in eine schwere Tiefkonjunktur verwandelte. Der Zusammenbruch der internationalen Politik schien den Zusammenbruch der Wirtschaft nach sich ziehen zu wollen. Das enge Geflecht der Weltwirtschaft war zerrissen und in allen Volkswirtschaften suchte man sich den Veränderungen nach Möglichkeit anzupassen. Auch der Arbeitsmarkt blieb von dieser Erschütterung nicht verschont. Nach den Berichten der Fachverbände waren arbeitslos:

Im Juli	1914	=	2,8 v. H.
„ Aug.	„	=	22,4 „
„ Sept.	„	=	15,7 „
„ Okt.	„	=	10,9 „ [1]

Allgemein wurde die Unterstützung der Arbeitslosen nur als momentaner Notbehelf, keinesfalls aber als dauerndes Mittel zur Ueberwindung der Arbeitsmarktkrisis angesehen. Nur die Schaffung neuer Arbeitsgelegenheit, für Unternehmer und Arbeiter, konnte einen Ausweg aus dieser kritischen Situation eröffnen. Aus dieser Erkenntnis heraus entstanden Ausschüsse für Arbeitsbeschaffung und Vermittlung, darunter auch der Zentralausschuss der Kriegsarbeitsgemeinschaft für das Baugewerbe, der am 13. Oktober 1914 zustandekam.

Weniger der Mangel an Arbeit verschuldete in den ersten Kriegsmonaten die starke Erwerbslosigkeit, als vielmehr das vollständige Versagen der Kreditwirtschaft und das Fehlen der Transportmöglichkeiten für die Materialien. Als erste und wichtigste Aufgabe zur Behebung der Not am Bauarbeitsmarkte wurde die Wiederaufnahme der Arbeit an öffentlichen Bauten, ebenso die Inangriffnahme von öffentlichen Neubauten angesehen. Daneben galt es die Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Baugeldern zu beheben und die Anfuhr von Baumaterialien zu regeln.

[1] Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 4. Auflage, Band 1 S. 801.

Das Reich hat für die ungehinderte Durchführung der im Etat vorgesehenen öffentlichen Bauten allgemeine wirtschaftspolitische Massnahmen getroffen, während in den Bundesstaaten zahlreiche Verordnungen zur direkten Arbeitsbeschaffung ergingen.

Für Preussen ist im Herbst 1914 ein Gesetz erlassen worden, durch das Staatsmittel u. a. für Notstandsarbeiten bewilligt wurden, ebenso die Verordnung zur Schaffung eines vereinfachten Enteignungsverfahrens zur Bereitstellung von Arbeitsgelegenheit. Von diesem vereinfachten Enteignungsverfahren ist beispielsweise für den Bau einer Berliner Untergrundbahn Gebrauch gemacht worden. Zur Verminderung der Arbeitslosigkeit, welche namentlich in Berlin und anderen Grosstädten sowie in Industriegegenden in erheblichem Umfange bestand, wurde durch die Ausführung von Notstandsarbeiten in weitem Umfange Vorsorge getroffen. Auf dem Gebiet des öffentlichen Bauwesens (Wasser- und Hochbauverwaltung) wurde angeordnet, dass die Bautätigkeit im Rahmen des Etats und der Anleihebewilligungen uneingeschränkt fortzuzetzen sei, soweit nicht ein Mangel an geeigneten Arbeitskräften dies ausschliesse. Darüber hinaus wurde die Inangriffnahme von Bauarbeiten angeordnet, bei denen Arbeitslose nützliche Verwendung finden können. Es handelte sich hauptsächlich um Hochwasserregulierungsarbeiten an der Elbe und Oder und um Verbesserung der Oderwasserstrasse, Ausbau des Plauerkanals, sowie vor allem um Herstellung des Lippe-Seitenkanals auf den Strecken Wesel-Dattel und Hamm-Lippstadt.[2])

An Notstandsarbeiten im Gebiet der landwirtschaftlichen Verwaltung wurde unter Berücksichtigung der ausserordentlich wichtigen Fragen der Vermehrung der Anbaufläche angeordnet, dass die Kultivierung von Hoch- und Niederungsmoorflächen, insbesondere in den Provinzen Hannover und Schleswig-Holstein beschleunigt werden sollte.[3])

Die Preussische Staatsbahnverwaltung hatte trotz des während des Krieges stattgefundenen Verkehrsrückganges den Entschluss gefasst, von einer Einschränkung der Ausgaben abzusehen, insoweit

[2]) R. A. Bl. XII. Jahrgg. Nr. 10.
[3]) " " " "

nur die geringste wirtschaftliche Rechtfertigung hiefür noch gegeben war. Sie ging dabei von der Auffassung aus, dass es vernünftiger sei, die jetzt brachliegenden Kräfte des Wirtschaftslebens mit Arbeiten zu beschäftigen, die mit Wahrscheinlichkeit in späterer Zeit einem Bedürfnis dienen konnten, als die Arbeiter zur Erwerbslosigkeit zu verurteilen und sie auf die Unterstützung zu verweisen. Dementsprechend wurde die bauliche Ausgestaltung der Bahnanlagen nach Möglichkeit fortgesetzt. Es handelte sich um neue Bahnhofs- und Verwaltungsgebäude, Werkstätten, Schuppen und namentlich auch um eine grosse Anzahl von Beamten- und Arbeiterwohngebäuden. An einzelnen Orten sind ganze Kolonien mit vielen Dutzenden von Häusern in Bauauftrag gegeben worden. So z. B. bei der neuen Hauptwerkstätte in Frankfurt a. M., bei den Verschiebebahnhöfen in Berlin und Wustermark bei Spandau.

Die für die Arbeitsbeschaffung in Bayern grundlegenden Erlasse sind in einer Ministerialentschliessung vom 14. September 1914 ergangen.[4] Es heisst darin u. a.: „Wie nunmehr der Staat seine Arbeiten weiterführt und soweit als möglich neue grössere Arbeiten in Angriff nimmt, so müssen auch die anderen öffentlichen Verbände und Körperschaften, insbesondere die Kreise, Distrikte und Gemeinden, die im Haushaltplan vorgesehenen Arbeiten zur Ausführung bringen und soweit nur möglich weitere neue Arbeitsgelegenheit bereitstellen. Hierbei sind namentlich auch solche Arbeiten von Wert, die den mittleren und kleineren Unternehmern die Möglichkeit eines Verdienstes eröffnen, da sich auch diese Kreise zum Teil in schwerer Notlage befinden. Neue Hoch- und Tiefbauten, Strassenverbesserungen und Strassenverlegungen, Bereitstellung von Schottermaterial, Unterhaltungsarbeiten an Gebäuden und landwirtschaftliche Kulturarbeiten werden neben anderen einer grösseren Anzahl von Personen Arbeitsgelegenheit bieten können . . ."

In Sachsen wurde dem am 24. November 1914 zusammengetretenen Landtag eine Vorlage unterbreitet, betreffs Aufnahme einer Anleihe von 200 Millionen Mark, aus deren Erlös u. a. die Mittel für Notstandsarbeiten beschafft werden sollten.[5]

[4] R. A. Bl. XIII. Jahrgg. Nr. 1.
[5] " " " "

Ebenso wurden in Württemberg Mitte November 1914 Massnahmen gegen die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit getroffen und öffentliche Bauten projektiert.

Andrangsziffern auf 100 offene Stellen
in den ersten Kriegsmonaten.[6]

	Juli	August	September	Oktober
Ost- u. Westpreussen	185,0	296,3	157,4	137,5
Posen	108,3	117,5	90,1	104,2
Schlesien	104,2	276,4	171,3	145,0
Pommern	111,2	139,8	107,3	76,5
Brandenburg mit Berlin	176,3	288,1	186,2	240,3
Provinz Sachsen	146,5	290,4	251,0	308,6
Braunschweig mit Anhalt	120,7	139,6	112,5	223,2
Königreich Sachsen	118,8	293,8	168,5	222,8

Der Andrang der Arbeitsuchenden zeigte also schon im zweiten Kriegsmonat einen Rückgang. Nachdem die erste Bestürzung überwunden war, passte sich eine erhebliche Anzahl industrieller Betriebe den veränderten Verhältnissen an, ausserdem beanspruchte die Rüstungsindustrie immer mehr Arbeitskräfte und die sich häufenden Einberufungen zum Heeresdienst verringerten das Heer der Arbeitsuchenden. Ja es kam sogar soweit, dass fast in allen Berufszweigen ein Mangel an Arbeitskräften sich breit machte, der zur Einstellung berufsfremder Arbeiter und deren Anlernung führte. Der Beschluss der deutschen Gewerkschaften, dass während der Kriegsdauer keine Uebertritte aus einem Verband in einen anderen stattfinden durften, ist ein Beweis dafür, dass innerhalb der Arbeiterschaft ein grosser Berufswechsel festzustellen war. Nach den Berichten des Reichsarbeitsblattes waren bei den Arbeitsvermittlungsstellen im ganzen Reichsgebiet eingeschrieben: [7]

[6] Volkswirtschaftliche Chronik für das Jahr 1914 S. 708.
[7] R. A. Bl. 1916.

Jahr	Arbeitssuchende		insgesamt
	männl. Personen	weibl. Personen	
1914			
Juli	291 374	51 099	342 473
August	534 718	171 485	706 203
September	458 655	185 759	644 414
Oktober	402 839	165 396	568 235
November	355 579	135 304	490 883
Dezember	286 314	103 721	390 035
1915			
Januar	310 815	127 847	438 656
Februar	282 403	132 744	415 147
März	264 206	143 912	408 118
April	245 156	140 434	385 590
Mai	229 908	136 742	366 650
Juni	222 368	141 633	364 001

Die allgemeine Arbeitslosigkeit schwillt also im August 1914 zu beträchtlicher Höhe an, um dann allmählich abzuflauen und in ein normales Fahrwasser zu geraten.

Einen ziffernmässigen Beleg für die Gestaltung der Arbeitslosigkeit der Bauarbeiter bieten die Ergebnisse der monatlichen Arbeitslosenzählungen, wie sie vom Deutschen Bauarbeiterverband vorgenommen wurden. Darnach stellte sich die Zahl der von der Erhebung erfassten Mitglieder, die Zahl der Arbeitslosen der einzelnen Monate, sowie die Prozentziffer der Arbeitslosigkeit in den ersten 5 Kriegsmonaten auf:[8])

Monat	Erfasste Mitgl.	Arbeitslose	i. %
1914			
August	158 516	25 010	15,8
September	152 840	17 109	11,2
Oktober	157 266	14 172	9,0
November	150 441	14 269	9,5
Dezember	138 040	13 503	9,8
1915			
Januar	137 183	19 313	14,1

[8]) Volkswirtschaftliche Chronik für das Jahr 1915 S. 97.

Wenn wir diesem Ergebnis gegenüberhalten, dass im Januar 1914 auf 235495 erfasste Mitglieder 49558 Arbeitslose kamen, d. h. 21,0 %, so ist dadurch die günstigere Lage während des ersten Kriegswinters deutlich ausgedrückt.

Die Arbeitslosigkeit betrug in % der erfassten Mitglieder in den einzelnen Landesteilen: [9]

Landesteile	Jan. 1914	Jan. 1915	Spannung
Ostpreussen, Westpreussen, Posen	31,2	18,3	— 12,9
Pommern	23,9	19,6	— 3,4
Schlesien	22,8	19,3	— 3,5
Brandenburg ohne Berlin	29,1	11,5	— 17,6
Provinz Sachsen, Thüring'sche Staaten und Anhalt	21,3	11,8	— 9,5
Hessen-Nassau u. Grossherzogt. Hessen	20,4	7,1	— 13,3
Westfalen, Lippe und Waldeck	6,5	6,5	— 0,0
Hannover, Braunschweig, Oldenburg und Bremen	12,0	7,8	— 4,2
Schleswig-Holstein, Hamburg u. Lübeck	14,1	10,8	— 3,3
Mecklenburg	23,7	16,7	— 7,7
Königreich Sachsen	23,4	19,2	— 4,2
„ Bayern ohne Pfalz	36,4	25,3	— 11,1
„ Württemberg, Baden und Rheinpfalz	27,7	15,1	— 12,6
Rheinprovinz	8,7	6,0	— 2,7
Elsass-Lothringen	21,3	9,9	— 11,4

In sämtlichen Landesteilen ausser in Westfalen, Lippe und Waldeck, wo die Arbeitslosigkeit gleich geblieben ist, hat sie eine starke Milderung gegenüber dem letzten Friedenswinter erfahren. [10].

[9] Volkswirtschaftliche Chronik für das Jahr 1915, S. 97
[10] „ „ „ „ „ „ „

In der folgenden Uebersicht sind die Arbeitslosenziffern sämtlicher Fachverbände des Baugewerbes während des Krieges dargestellt: [11]

Monat	1914	1915	1916	1917	1918
Ende Januar	18,8	13,9	4,4	3,8	1,8
„ Februar	18,8	11,4	5,2	2,5	1,4
„ März	13,4	7,3	2,7	1,5	1,3
„ April	10,8	3,0	1,6	0,4	0,3
„ Mai	9,6	2,4	0,7	0,2	0,2
„ Juni	6,3	1,5	1,0	0,1	0,2
„ Juli	—	1,3	0,3	0,2	0,1
„ August	16,4	1,2	0,4	0,1	0,1
„ September	11,4	0,9	0,3	0,1	0,1
„ Oktober	9,2	1,2	0,3	0,2	0,1
„ November	10,2	4,6	0,7	0,3	2,8
„ Dezember	11,6	4,6	1,1	1,8	10,4

In den Sommermonaten 1916 hat im Baugewerbe demnach praktisch jegliche Arbeitslosigkeit aufgehört zu existieren, was auch für die beiden nächsten Kriegsjahre zutrifft. Der leichte Anstieg im Winter liegt im saissonmässigen Charakter des Gewerbes begründet und hatte auch während der Kriegsjahre nicht die normale Höhe erreicht. Erst im Winter 1918/19 setzte unter dem Einfluss der Demobilmachung wieder eine ziemlich starke Arbeitslosigkeit ein.

Der Grund für die günstige Gestaltung des Bauarbeitsmarktes während des Krieges, trotz der darniederliegenden privaten Bautätigkeit, lag einmal in den Einberufungen der Arbeiter zum Heeresdienst, dann aber auch in der Tatsache, dass eine grosse Zahl von Bauarbeitern in der Kriegsindustrie und Landwirtschaft lohnende Beschäftigung gefunden haben. Und gerade deshalb wiesen ausgesprochene Agrar- oder Industriegebiete die geringsten Andrangsziffern, ja sogar einen Bauarbeitermangel auf.

Eine Zusammenstellung des Deutschen Bauarbeiterverbandes vom 31. März 1915 gibt Aufschluss über die Zahl der zum Heeresdienst eingezogenen Mitglieder, die von der Gesamtmitgliedschaft ca. 35% ausmachten: [12]

[11] Volkswirtschaftliche Chronik für das Jahr 1918 S. 189.
[12] „Der Grundstein" Jahrgg. 1915.

Bezirk	Zweigvereine haben		Mitgliederzahl am 30. 6. 1914 der Zweigvereine		Eingezogen
	berichtet	nicht berichtet	berichtet	nicht berichtet	insgesamt
Königsberg	20	–	9079	–	6173
Bromberg	46	2	9216	3	5101
Stettin	59	3	6974	37	3080
Breslau	55	6	17022	295	7821
Berlin	88	3	24778	26	8425
Magdeburg	87	3	16977	187	7075
Erfurt	49	–	11385	–	4901
Frankfurt	15	–	20321	–	8776
Köln	15	–	20137	–	8269
Dortmund	19	–	14032	–	5438
Hannover	48	–	12286	–	4885
Bremen	35	–	12816	–	5141
Hamburg	80	2	19940	10	7864
Rostock	66	–	5756	–	2440
Dresden	16	1	21656	82	7760
Leipzig	84	–	33799	–	14034
Nürnberg	26	2	12038	11	4523
München	43	2	11841	11	3957
Stuttgart	9	–	7410	–	3276
Karlsruhe	17	–	14266	–	6712
Straßburg	11	–	7137	34	2560

Im Juni 1915 wurde vom Bauarbeiterverband eine Erhebung über die augenblickliche Beschäftigung seiner Mitglieder angestellt[13] und dabei ergab sich für die Woche vom 20.—26. Juni, dass von 102298 Mitgliedern noch 77,1% im Baugewerbe tätig waren und zwar 67,9% auf Hoch- und 9,2% auf Tiefbauten. Die übrigen Mitglieder waren beschäftigt: 6% in der Rüstungsindustrie, 9,1% in Handel und Gewerbe, 3,5% in der Landwirtschaft, 4,3% endlich waren arbeitslos oder krank.

Will man die Abnahme der Bautätigkeit gegenüber der Zeit vor dem Kriege erfassen, so muss man freilich die Mitgliederzahlen aus der damaligen Zeit zum Vergleich heranziehen. Vor Ausbruch

[13] Volkswirtschaftliche Chronik für das Jahr 1915 S. 551.

des Krieges arbeiteten 290000 Mitglieder des Bauarbeiterverbandes im Baugewerbe, Ende Juni 1915 noch 79426 oder nur 27,4% der damaligen Zahl. An der Beschäftigungsziffer gemessen, hatte der Umfang der Bautätigkeit um 72,6% abgenommen, d. h. er war im Sommer 1915 nur etwa ein Viertel so gross als vor dem Kriege.

Der Grad der Abnahme der Bautätigkeit war in den verschiedenen Gegenden sehr unterschiedlich. Von 22 Grosstädten ging die Bautätigkeit in 7 über das Reichsmittel hinaus ⟨27,4%⟩ in 15 lag sie darunter. Die Städte, in denen die Bautätigkeit lebhafter war, sind vor allem Leipzig und Hamburg. In Leipzig waren 35,7%, also mehr als ein Drittel der vor dem Krieg im Baugewerbe Beschäftigten auch ⟨1915⟩ noch als Bauarbeiter tätig und in Hamburg waren es noch 34,7%. Ueber dem Reichsmittel waren im Baugewerbe noch beschäftigt in München 32,5%, Hannover 31,5%, Dresden 31,5%, Kiel 30,3% und in Stuttgart 27,6%. Berlin steht mit 27,1% nur ganz wenig unter dem Reichsmittel. Sehr häufig aber geht die Bautätigkeit bis auf ein Fünftel und weiter herunter. So in Breslau und Frankfurt a. M. 23,1%

Köln	21,8 „
Mannheim	21,8 „
Chemnitz	21,5 „
Halle	20,9 „
Nürnberg	19,4 „
Dortmund	19,0 „
Königsberg	18,3 „
Düsseldorf	17,1 „
Danzig	16,3 „
Strassburg	3,7 „[14]⟩

Bedenkt man, dass trotz dieses bedeutenden Rückganges der Bautätigkeit keine Arbeitslosigkeit der Bauarbeiter bestand, so wird man verstehen, dass die günstige Verfassung des Bauarbeitsmarktes nur in ausserhalb desselben liegenden Erscheinungen zu suchen war, eben in den Heereseinberufungen und in der Abwanderung der Bauarbeiter, in geringerem Masse vielleicht noch in der Beschäftigung der Bauarbeiter bei öffentlichen Notstandsarbeiten.

Die Schilderung der Verhältnisse der einzelnen Produktionsfaktoren im Baugewerbe während des Krieges hat ergeben, dass

[14]⟩ Volkswirtschaftliche Chronik für das Jahr 1915 S. 551.

die Bedingungen, unter denen diese auf dem Baumarkte auftraten, soweit es den Baukapitalmarkt und einen erheblichen Teil des Baustoffmarktes betrifft, als sehr schlecht zu bezeichnen sind. Lediglich der Bauarbeitsmarkt bot ein günstigeres Bild. Da aber die beiden ersten Faktoren primäre Bedeutung für das Baugewerbe haben, so konnte es nicht ausbleiben, dass das Resultat des Zusammenwirkens, die Bautätigkeit, ebenfalls auf ein verschwindendes Mass gesunken ist. Dies gilt insbesondere für die private Bautätigkeit, während als belebendes Element in den Kriegsjahren die öffentliche Bautätigkeit als Auftraggeber auftritt.

IV. Kapitel.

Die allgemeine Bautätigkeit während des Krieges.

1. Abschnitt: Die private Bautätigkeit.

Mit der Länge des Weltkrieges nimmt die private Bautätigkeit immer mehr ab. Nur einige Städte bilden auf Grund besonderer lokaler Verhältnisse eine Ausnahme. Aus den folgenden beiden Uebersichten können wir den auffallenden Rückgang der Wohnbautätigkeit während des Krieges wahrnehmen: [1]

Der Reinzugang an Wohnhäusern für die 13 grössten deutschen Städte in den Jahren 1913–1918 [2]

Städte	1913	1914	1915	1916	1917	1918
Berlin	168	104	48	14	4	3
Bremen	655	725	262	114	109	89
Breslau	157	90	37	11	17	–
Dresden	243	253	75	41	10	7
Frankfurt	557	348	225	41	84	2
Hamburg	705	425	152	44	11	5
Karlsruhe	187	122	90	15	3	4
Köln	532	470	378	141	284	54
Königsberg	260	113	66	25	12	5
Leipzig	403	299	152	22	8	5
München	365	199	77	16	4	4
Nürnberg	300	289	61	24	4	4
Stuttgart	441	382	110	–	6	5

[1] Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Kriege, Studien und Berichte, Internationales Arbeitsamt Genf, 1923.
[2] Dieselbe, S. 359 und 361.

Zugang an Wohnungen.[3]

Städte	1913	1914	1915	1916	1917	1918
Berlin	4519	1867	—	220	27	18
Bremen	1141	1391	—	198	87	307
Breslau	1884	1023	—	191	37	58
Dresden	2594	2314	—	398	125	112
Frankfurt	2763	2164	—	302	212	56
Hamburg	8301	4937	—	493	84	77
Karlsruhe	738	536	—	60	90	23
Köln	2759	2218	—	365	111	125
Königsberg	1912	896	—	244	115	76
Leipzig	3268	2842	—	244	76	69
München	3751	1825	—	129	98	319
Nürnberg	1404	1164	—	114	31	150
Stuttgart	2146	1708	—	—	46	39

In diesen Tabellen finden wir, dass die Zahl der jährlich zugewachsenen Häuser und Wohnungen mit der langen Dauer des Krieges ständig abnimmt und im Jahre 1918 ihren Tiefstand erreicht.

In 35 deutschen Städten war der Reinzugang an neuen Wohnhäusern und Wohnungen in den Jahren 1912–1918:[4]

Jahr	Wohnhäusern	Wohnungen
1912	8912	61 335
1913	7017	45 220
1914	5667	32 330
1915	2464	13 171
1916	966	4 685
1917	428	1 712
1918	—	—

Die Wohnbautätigkeit im Jahre 1917 stellte sich demnach nur auf ca. ein Zwanzigstel derjenigen von 1912. Zu beachten ist dabei, dass eine erhebliche Anzahl von neu errichteten Wohngebäuden und Wohnungen von den oben angegebenen Zahlen allein auf Städte wie Essen, Köln, Buer in Westfalen entfallen, wo die durch

[3] Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Kriege, Studien und Berichte, Internationales Arbeitsamt Genf 1923, S. 359 und 361.

[4] Dieselbe, S. 358.

den Krieg herbeigeführten Verhältnisse die sofortige Errichtung von Neubauten notwendig gemacht haben.

Eine bemerkenswerte Statistik der Bautätigkeit ist die der Baugenehmigungen. Haften auch dieser Statistik mancherlei Mängel an, da gewöhnlich von den Bauerlaubnissen nicht immer Gebrauch gemacht wird oder doch nicht gleich nach der Erteilung, so gewährt sie doch ungefähr einen Anhaltspunkt für die Entwicklungslinie. Bei der Bauauskunftsstelle für Gross-Berlin gingen nach deren Mitteilung Baugenehmigungsgesuche ein:[5]

Jahr	Neubauten	Umbauten
1914	904	131
1915	138	99
1916	56	33

Es sind dabei nur Wohnhausneubauten berücksichtigt. Auch diese Zahlen beweisen offensichtlich den geringen Umfang der Bautätigkeit. Die Statistik der Baugenehmigungen bietet insofern der Statistik der Bautätigkeit gegenüber einen nicht zu unterschätzenden Vorteil, als sie uns ungefähr die künftige Entwicklungslinie des Baumarktes vorzeichnet, während die Statistik der Bautätigkeit nur über vollendete Neubauten berichtet.

In den einzelnen Vierteljahren des Jahres 1913 und 1914 wurden in verschiedenen Städten Deutschlands für Neubauten von Wohnhäusern nachstehende Baugenehmigungen erteilt:[6]

Städte		I	II	III	IV
Berlin	1913	197	138	163	106
	1914	157	163	138	31
Willmersdorf	1913	14	11	9	11
	1914	18	10	13	—
Bremen	1913	142	228	184	189
	1914	253	382	195	22
Charlottenburg	1913	27	65	58	36
	1914	34	85	15	10
Chemnitz	1913	26	15	28	12
	1914	19	31	17	4
Dresden	1913	45	73	65	57
	1914	41	124	26	9
Düsseldorf	1913	118	86	92	69
	1914	107	108	63	9

[5] R. A. Bl. 1917.
[6] R. A. Bl. 1915 Nr. 8.

Städte		I	II	III	IV
Hannover	1913	42	30	60	25
	1914	82	47	22	5
Kiel	1913	18	11	6	15
	1914	21	25	4	2
Magdeburg	1913	28	29	57	37
	1914	36	73	–	–
München	1913	276	412	–	–
	1914	459	786	231	46
Wiesbaden	1913	61	71	74	59
	1914	53	45	42	18

Den Anteil der gemeinnützigen Bautätigkeit ersieht man aus einer Übersicht der neuen Wohnungsbauten in den wichtigsten bayrischen Städten, in den beiden Halbjahren der Jahre 1914 u. 1915:[7]

Städte	1. Halbjahr 1914			2. Halbjahr 1914			1. Halbjahr 1915			2. Halbjahr 1915		
	neue Wohnungen	davon Kleinwohnungen	davon gemeinnützig	neue Wohnungen	davon Kleinwohnungen	davon gemeinnützig	neue Wohnungen	davon Kleinwohnungen	davon gemeinnützig	neue Wohnungen	davon Kleinwohnungen	davon gemeinnützig
München	703	396	165	926	452	43	411	170		167	112	
Ingolstadt	41	37		7	2		43	37		122	22	102
Rosenheim	40	37	30	5	5					1		
Landshut	8	1		2	2							
Straubing				9	7					6		
Passau	5	5		27	24	14				1	1	
Ludwigshafen	32	108		182	162	26	122	104		157	41	
Kaiserslautern	56	30		29	14		15	2				
Pirmasens	40	32		51	47		16	6		10	9	
Speyer	38	37		23	14		8	5		8	1	1
Landau	5	2		15	7		10	4		13	11	
Frankenthal	37	26		60	30		29	18		28	10	6
Neustadt	2			2	2		4	3		4	3	
St. Ingbert	22	16		15	9		7	3		2		6
Zweibrücken	18	3		26			1	1		6	1	
Regensburg	12	2		33	17		3	2		6		
Amberg	14	11		37	31		15	9	6	14	11	20
Bamberg	15	9		51	46	32				10	9	21
Hof	33	26		97	83		16	15		2	2	
Bayreuth	3	2		19	11		6	6		24	20	
Nürnberg	521	384	111	643	479	104	207	143		86	72	
Fürth	52	40		54	34	15				9	4	
Erlangen	14	1		29	13		7	7		3	0	
Ansbach	20	17		18	9					2	2	
Würzburg	88	61		126	81		42	18		47	24	
Aschaffenburg	40	11		3	2		7	2		2	1	
Schweinfurt	69	63		129	101		49	43		91	76	
Augsburg	352	276	148	444	304	62	119	119		68	68	31
Kempten				33	19							

[7] R. A. Bl. 14, Sonderheft S. 61.

2. Abschnitt.

Die öffentliche Bautätigkeit.

a) Heeresaufträge in der Heimat.

Die Massnahmen der öffentlichen Hand zur Durchführung von Notstandsarbeiten sind bereits im 3. Kapitel erörtert. Aber erst mit den Heeresaufträgen setzte die öffentliche Bautätigkeit richtig ein. Die Aufträge für die Heeresverwaltung und die Kriegswirtschaft mehrten sich derart, dass z. B. im Herbst 1915 infolge Mangels an gelernten Arbeitskräften das Kriegsministerium an die stellvertretenden Generalkommandos eine Weisung erliess, die Bautätigkeit, soweit sie nicht im militärischen Interesse erfolgte, nach Möglichkeit zu untersagen. Eine im Anschluss daran im Kriegsamt stattgefundene Besprechung mit Vertretern des Arbeitgeberverbandes führte zur Aufstellung gewisser Grundsätze für die Stillegung der Bauten. Darnach sollten für dringende Reparaturen, Verhinderung von Verfall usw. ungefähr 25 v. H. der zur Zeit im Baugewerbe tätigen Arbeiter den Arbeitgebern zur Verfügung bleiben.[1] Ein allgemeines Bauverbot für die private Bautätigkeit erfolgte nicht. Die Heeresaufträge in der Heimat umfassten hauptsächlich den Bau von Reservelazaretten, Munitionsdepots, Fabrikanlagen der Rüstungsindustrie, sowie Kasernen mit gleichzeitiger Anlage von Truppenübungsplätzen und Flugplätzen. Für diese Zwecke wurden nach dem Bauetat für Militärbauten des Königreiches Bayern ausgegeben:

Im Jahre	1914	32 924 533	Mill. Mark[2]
„ „	1915	8 093 975	„ „
„ „	1916	4 720 392	„ „
„ „	1917	2 322 271	„ „
„ „	1918	2 481 358	„ „

b) An der Front.

Den Heeresaufträgen in der Heimat standen solche seit etwa März 1917 an der Front gegenüber. Anfänglich wurden zu den durch den Stellungsbau im Westen erforderlichen Verteidigungsanlagen in ruhigeren Frontabschnitten Armierungsbataillone heran-

[1] Bayer. Staatsarchiv in München.
[2] Kriegsarchiv in München: Heeresetat.

gezogen.[3] Aber bald zeigte es sich, dass sich die zur Verfügung stehenden Formationen infolge der nahezu ununterbrochenen aufeinanderfolgenden Ereignisse auf allen Fronten durch Truppenverschiebungen ständig verminderten. Das Vorhandensein einer Menge beschäftigungsloser Baufirmen in der Heimat und einer Menge von nicht zum Heeresdienst eingezogener Arbeitskräfte gab die Anregung zur Verwendung privater Baufirmen an der Front.[4] Dadurch allein war es möglich die gelichteten Reihen der Bautruppen wieder aufzufrischen und zugleich technische Arbeiten sofort in Angriff nehmen zu können, die schwierig auszuführen waren oder den Einbau oder die Verwendung von Grossgeräten und Maschinen erforderten, über die die Heeresleitung nicht immer verfügte.

Das Armee-Oberkommando A beschritt zielbewusst diesen Weg und im März 1917 genehmigte die Heeresgruppe des Herzogs Albrecht von Württemberg den Antrag auf Verwendung von privaten Baufirmen. Umfasste die Zivilbau-Armee Anfangs April 1917 erst 400 Zivilarbeiter, so war sie bis Mitte November 1917 zu einem der grössten Wirtschaftsbetriebe angewachsen, der 32 Baufirmen mit insgesamt 14000 Arbeitern beschäftigte. Später hielt sich die Arbeiterzahl ungefähr auf einer durchschnittlichen Höhe von 16000 Personen.[5]

Die organisatorische Einheit bei der Baudurchführung bildete der Bauposten, der aus durchschnittlich 4—500 Arbeitern, einem Zivilingenieur als verantwortlicher Leiter und aus einem Postenoffizier zur Herstellung der Verbindung zwischen den Zivilarbeitern und dem militärischen Personal, sich zusammensetzte. Die Löhne waren in Anbetracht der nicht ungefährlichen Arbeit verhältnismässig sehr hoch und beliefen sich für den Meister pro Tag auf Mk. 20.—, für die Facharbeiter pro Stunde auf Mk. 1,20—1,40 und für die Erdarbeiter auf Mk. 1.— pro Stunde. Der besondere Vorteil der Verwendung von privaten Baufirmen lag naturgemäss in deren technischem Können.

[3] Unter Benützung von F. Schinnerer: „Deutsche Frontbauarbeiten im Kriege, ihre Organisation im Grossen und Kleinen", S. 113
[4] Kriegsarchiv in München, Heeresetat.
[5] F. Schinnerer: „Deutsche Frontbauarbeiten im Kriege, ihre Organisation im Grossen und Kleinen, S. 114.

c) Wiederaufbau in Ostpreussen.[1])

Eine wesentliche Belebung brachte dem Baumarkt ferner die Aufnahme des Wiederaufbaues der zerstörten Städte und ländlichen Gemeinden Ostpreussens. Durch den Russeneinfall sind in diesem Gebiet im Ganzen 33300 Gebäude, davon 3100 in den Städten zerstört worden. Eine Verordnung vom 19. Januar 1915 hat für den beabsichtigten Wiederaufbau die gesetzliche Grundlage geschaffen. Zwei Massnahmen wurden dabei ins Auge gefasst: „Gewisse bauliche Anforderungen besonders bezüglich der Verhütung der Verunstaltung, die bisher nur durch Ortssatzungen geregelt werden konnten, sollen von jetzt an durch die Bauordnungen gestellt werden und ferner soll das Gesetz betreffend die Umlegung von Grundstücken, die sog. Lex Adickes, für den Bezirk derjenigen Städte, sowie derjenigen Landgemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern, die von den Zerstörungen durch die Kriegsereignisse getroffen sind, unter Zustimmung des Provinzialrates durch den Oberpräsidenten eingeführt werden können . . . .“ Vom Hauptberatungsamt wurde in Verbindung mit den Bezirksinstanzen im Frühjahr 1915, die in der Provinz bestehenden Baupolizeiverordnungen durchgesehen, wobei die Bauordnungen der 3 Regierungsbezirke für die Städte einer Aenderung unterzogen und im wesentlichen übereinstimmend abgefasst wurden, während die Bauordnungen für das platte Land unverändert beibehalten wurden. § 1 der Verordnung trug dem Plane Rechnung, dass die Wiederherstellung nicht ohne weiteres in alter Enge und alter Beschränkung vor sich gehen darf, dass vielmehr die Wohnstätten weiträumiger, luftiger und gesünder neu entstehen sollen. Für die Umlegung der Grundstücke erfolgte unter Leitung des Hauptberatungsamtes durch die Bezirksarchitekten eine Neuaufstellung von Bebauungsplänen. Diese Arbeiten hatten die Neuanfertigung aller Vermessungsunterlagen für die Stadtpläne zur Voraussetzung, was durch das Vermessungsamt der ostpreussischen Landgesellschaft besorgt wurde. So wurden z. B. neue Bebauungspläne im Regierungsbezirk Königsberg aufgestellt für die Städte Tapiau, Domnau, Allenburg und Gerdauen, im Regierungsbezirk

[1]) Kommunales Jahrbuch, Kriegsband Berlin 1919.

Gumbinnen für die Städte Darkehmen, Pillkallen, Stallupönen und Goldap, im Regierungsbezirk Allenstein für die Städte Ortelsburg, Neidenburg, Hohenstein, Soldau, Bischofsburg, Lyk, Lötzen und Johannesburg.[2]

Der Umfang der eigentlichen städtebaulichen Aufgaben war nicht allzu bedeutend, da das feste Gefüge des alten Stadtplanes grundsätzlich möglichst wenig angetastet werden sollte. Auch auf die Beseitigung von Verkehrshindernissen und Verengungen wurde Rücksicht genommen. Hauptsächlich handelte es sich aber um die Bekämpfung einer vielfach eingebürgerten zu hohen und zu engen Bebauung. Hierzu war es meist notwendig die Baublöcke anders einzuteilen und für die Bebauung selbst besondere baupolizeiliche Vorschriften einzuführen. Hiebei mussten zu schmale Grundstücke ausgeschaltet oder durch Vereinigung mehrerer Grundstücke zu breiteren, für eine gesunde Bebauung geeigneten, umgestaltet werden. Dies war vornehmlich die Aufgabe der Umlegungskommissionen, die seit 1916 unter Aufsicht des Oberpräsidenten eingerichtet worden sind. Die Umlegungskommissionen änderten an gegebener Stelle die Grenzen, brachten sie in neue, wohnlichere Formen und regelten dabei auch zugleich alle Kataster und Grundbuchverhältnisse.

Die Bautätigkeit beschränkte sich zuerst hauptsächlich auf landwirtschaftliche Nutzbauten, Scheunen und Ställe. Wohngebäude sind anfänglich nur in den Städten des Regierungsbezirkes Königsberg in geringer Zahl errichtet worden. In mässigem Umfange wurden aus staatlichen Mitteln Wohnbaracken und in einigen Grenzstädten auch Ladenbaracken für die geschädigten Geschäftsleute erbaut. Bis zum 1. Januar 1916 waren etwa 14% aller zerstörten Gebäude wieder hergestellt. Neben den erheblichen staatlichen Mitteln, die der Wiederaufbau erforderte, flossen dem ostpreussischen Hilfswerk noch grosse Summen zu durch die in allen grösseren Städten Deutschlands gegründeten Ostpreussen Hilfsvereine, deren jeder sich die Fürsorge für eine der zerstörten ostpreusischen Kleinstädte oder Landbezirke durch Uebernahme der Kriegspatenschaft zur Aufgabe machte.[3] Das Programm dieser Vereine enthielt als Haupt-

[2] Kommunales Jahrbuch, Kriegsband Berlin 1919.
[3] " " " " "

punkt die Errichtung öffentlicher Bauten, die Gründung von Siedelungen und die Erschliessung von Verkehrswegen. Rein kulturelle Ziele wurden dabei nicht vergessen.[4])

5. Kapitel.

Der deutsche Wohnungsmarkt während des Krieges.

Die neue Situation auf dem Wohnungsmarkt zu Kriegsbeginn beleuchtet sehr treffend folgende Stelle aus den Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses:[1]) „In den letzten Friedensjahren hatte die Bautätigkeit versagt. Die Wohnungsnot erreichte einen bedrohlichen Umfang. Eine Katastrophe erschien unabwendbar, da kam als Retter — der Krieg . . . "

Die Einberufungen von Junggesellen, und Witwern mit eigener Wohnung, die Auflösung vorwiegend kleinerer Haushalte usw. brachte es mit sich, dass die Zahl der Leerwohnungen beträchtlich zunahm. In der Gesamtheit von 32 deutschen Städten, für die aus der Zeit vor und nach Kriegsausbruch Angaben vorliegen, stieg die Zahl der Leerwohnungen von 72276 auf 100743. Nur in Kiel fiel sie von 1538 auf 1086 <vergl. S. 65>. Die Zählungen, die während des Krieges im Jahre 1914 und 1915 stattfanden, zeigten einen starken Umschwung auf dem Wohnungsmarkte. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen hatte in der Mehrzahl der Städte zum Teil sehr erheblich zugenommen, auch Städte, die in den letzten Jahren stets eine Abnahme aufgewiesen haben, traten mit einem grösseren Wohnungsangebot hervor. Nach dem Kommunalen Jahrbuch[2]) betrug 1914 die Steigerung in Altona 1,5, Berlin-Schöneberg 1,0, Bremen 0,72, Breslau 1,1, Charlottenburg 1,9, Köln 1,3, Essen 0,86, Hannover 0,4, Königsberg 0,5, Königshütte 2,0, Leipzig 1,0, Linden 1,2, Lübeck 0,1, Magdeburg 0,7 und Mainz 0,2 v. H.

In den Städten, die schon im Jahre 1913 eine Zunahme der leerstehenden Wohnungen aufwiesen, setzte sich diese fort. Sie

[4]) Kommunales Jahrbuch, Kriegsband Berlin 1919.

[1]) R. Kuczynski: „Wohnungsnot bei Friedensschluss", Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses, Heft 2, Berlin 1917.

[2]) Kommunales Jahrbuch, Kriegsband Berlin 1919.

betrug in Barmen 1,0%, Dresden 0,9%, Düsseldorf 0,88%, Freiburg i. Br. 0,9% und in Karlsruhe 0,8%. Gleich blieb der Prozentsatz in Hamburg. Eine weitere Abnahme zeigte sich nur in Beuthen mit 0,5 v. H., Erlangen 0,5 v. H., Halle a. S. 0,6 v. H. und Kiel mit 0,8 v. H. Hier dauerte also die Verschlechterung auch während des Krieges fort. Das Wachstum der Leerwohnungsziffern erklärt sich neben den oben angeführten Gründen auch aus einer stärkeren Belegung der Wohnungen, wodurch eine Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse eingetreten ist. Das trifft insbesondere für Kleinwohnungen zu. Es hat nämlich vielfach ein Uebergang von grösseren zu kleineren Wohnungen stattgefunden. Diese Verschiebung hatte aber den Vorrat der durch Haushaltsauflösung oder Abwanderung frei werdender Kleinwohnungen nicht aufzuzehren vermocht.

Die Steigerung der Leerwohnungsziffern hat jedoch nicht während des ganzen Krieges angedauert, sondern nur etwa bis zu den Jahren 1916/17, wie aus unten stehender Tabelle der absoluten Zahlen hervorgeht.[3]

Leerstehende Wohnungen in 12 Städten.

Städte	1913	1914	1915	1916	1917
Bremen	412	896	1244	1098	—
Breslau	2348	3838	4528	4545	3162
Dresden	1432	2817	4044	—	2359
Frankfurt	2050	—	—	6039	2431
Hamburg	14948	15159	18043	—	17596
Karlsruhe	406	—	693	586	427
Köln	3006	5510	7251	5339	2341
Königsberg	642	991	902	519	164
Leipzig	1634	3224	6690	7138	6733
München	3705	—	7160	—	1121
Nürnberg	1826	1447	3321	2934	1070
Stuttgart	—	—	—	—	1987

[3] „Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Kriege", Studien und Berichte, Internationales Arbeitsamt Genf 1923, S. 360 und 361.

In Prozenten der Gesamtwohnungszahlen.

Städte	1913	1914	1915	1916	1917
Bremen	0,7	1,4	2,0	1,7	–
Breslau	1,2	2,7	3,1	–	2,3
Dresden	1,0	1,9	2,7	–	1,6
Frankfurt	2,1	–	–	5,7	2,3
Hamburg	5,6	5,6	6,8	–	6,4
Karlsruhe	1,3	–	2,1	1,8	1,3
Köln	2,3	3,6	6,3	3,4	1,5
Königsberg	1,1	1,6	0,5	0,3	0,1
Leipzig	1,1	2,1	4,2	4,4	4,2
München	2,4	–	4,4	–	–
Nürnberg	2,2	1,7	3,9	3,4	1,2
Stuttgart	–	–	–	–	2,7

Ab 1917 setzte auf dem Wohnungsmarkte eine umgekehrte Entwicklung ein. Sie war vor allem veranlasst durch die Wende, die der Krieg nahm. Die Zunahme der Eheschliessungen ‹vgl. S. 70/71› und die im Zusammenhang damit entstandenen neuen Haushalte, sowie das Emporwachsen der Kriegsindustrie, bewirkten die Zuwanderung grosser Massen vom Lande in die Stadt. Die Folge davon war ein Aufzehren des bis dahin noch vorhandenen Wohnungsleerbestandes und damit eine allgemeine Wohnungsknappheit, der ein Wohnungsangebot durch die darniederliegende Bautätigkeit fast nicht mehr gegenüberstand.

Die günstige Verfassung des Wohnungsmarktes in den ersten Kriegsjahren konnte naturgemäss ihre Rückwirkung auf den Baumarkt nicht verfehlen. Unter dem Druck der steigenden Leerwohnungsziffern und durch den unsicheren Eingang der Mieten war die Gefahr einer verringerten Rentabilität bei Wohnbauten gegeben. Das Versagen der privaten Bautätigkeit, die vor dem Kriegsausbruch auf dem Baumarkte dominierte, war aber auf diesen Umstand nicht allein zurückzuführen, sondern zum grössten Teil wohl auf die Unmöglichkeit der Geldbeschaffung. Im späteren Verlauf des Krieges ergab die operative Lage wiederholt die Notwendigkeit, den Güterverkehr vorübergehend einzuschränken, wodurch eine rechtzeitige Lieferung der Baustoffe häufig unmöglich gemacht wurde.[4]

[4] E. Meier: „Kriegswirtschaft" im Handwörterbuch des Kaufmanns, S. 522.

Schon vorher wurde erwähnt, dass der Vorgang des Steigens der Leerwohnungsziffern nicht überall stattgefunden hat. Vielmehr konnte ein weiterer Rückgang in Festungsstädten wie in Köln, Kiel, Königsberg, Magdeburg, Mainz usw. beobachtet werden, in denen die Zusammenziehung grosser Militärmassen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnungen erklärlich machte, zumal in diesen Städten auch in erhöhtem Grade für die Bedürfnisse der Armee Sorge getragen und eine grosse Anzahl von Arbeitern dazu herangezogen werden musste. Auch in Städten mit ausgesprochener Kriegsindustrie wie Düsseldorf, Essen, Mühlheim a. d. Rh. usw. ist das weitere Fallen der Leerwohnungsziffern durchaus verständlich. So z. B. entwickelte sich die Leerwohnungsziffer in Kiel: [5] 1914 = 2,1%, 1915 = 0,5%, 1916 = 0,3%. In Königsberg ist die gleiche Reihe 1,6%, 1,6% und 0,8%. Hier besteht also bereits eine akute Wohnungsnot.

Mit welchen Schwierigkeiten die Hausbesitzer beim Mieteingang zu kämpfen hatten, behandelt ein Artikel des R. A. Bl.: [6] „Die Wohnungsfrage hat sich unter dem Einfluss des Krieges völlig gewandelt. Gegenwärtig handelt es sich nicht darum, wie den minderbemittelten Bevölkerungsschichten gesunde und preiswerte Wohnungen zu beschaffen sind, sondern es kommt darauf an der Bevölkerung überhaupt die Wohnungsmöglichkeit zu erhalten. Massen von Mietern sind zu den Fahnen gerufen, Tausende arbeitslos oder in ihren Erwerbsverhältnissen beeinträchtigt, so dass der allerdings auch in Friedenszeiten nicht immer auf vollständigen Eingang der Miete zählende Hausbesitzerstand, mit erheblichen Ausfällen an Mieten zu rechnen hat. In Königsberg sind von 513 Hausbesitzern aus 778 Häusern von Kriegsbeginn bis zum 21. November 1914 195120 Mk. Mietverluste angegeben worden. In Posen werden sie allein für den Oktober 1914 auf 200000 Mk. beziffert. Bei 750 Schöneberger Häusern wird der Mietausfall für die ersten 3 Kriegsmonate auf 427000 Mk. angegeben. Nach einer für Gross-Berlin veranstalteten Erhebung ist bei 11000 Häusern vom 1. Juli

[5] Kommunales Jahrbuch, Kriegsband Berlin 1919.

[6] R. A. Bl. 12. Jahrgang.

bis 1. Oktober 1914 ein Mietausfall von rund 7,5 Millionen Mark bei einem Mietwert von rund 130 Millionen eingetreten, also etwas unter 5 v. H. Es wird seitens der beteiligten Kreise nachdrücklich darauf hingewiesen, dass unter diesen Umständen den Hausbesitzern grosse wirtschaftliche Gefahren drohen, die leicht weitere Kreise in Mitleidenschaft ziehen können, sobald den Hypothekenanstalten die Hypothekenzinsen nicht mehr pünktlich entrichtet werden können . ."

Der Gedanke eines Mietmoratoriums musste aus diesen Gründen auch fallen gelassen werden.[7] Für die Mieter bestand in der Kriegsnotgesetzgebung, die Zwangsmassnahmen gegen Eingezogene und deren Familien ausschloss, an sich schon ein erheblicher Schutz. Ausserdem konnten von den Gerichten im Bedarfsfalle Zahlungsfristen bewilligt werden. Auch bei nicht rechtzeitiger Zahlung ist die Verpflichtung zur Räumung der Wohnung und der Eintritt sonstiger Rechtsnachteile von den Gerichten aufgehoben oder an Bedingungen geknüpft worden.[8] Zum Schutz der Mieter sind 1914 in einer Anzahl von Gemeinden Mieteinigungsämter (Schlichtungskommissionen, Kriegswohnungsausschüsse) als besondere Organe zur Regelung der Mietverhältnisse errichtet worden.

Die Aufgaben und der Wirkungskreis der Mieteinigungsämter haben eine verschiedene Regelung erfahren. In erster Linie waren sie Hilfsorgane der Rechtspflege, indem sie den Gerichten die tatsächlichen Unterlagen für die Bewilligung von Zahlungsfristen lieferten und sich bei Regelung der Mietverhältnisse gutachtlich betätigten. Ausserdem erhielten sie vielfach die Bearbeitung der Mietzuschüsse für die Familien Eingezogener und für Erwerbsloser zugewiesen. Bei allem hatten sie Rücksicht zu nehmen auf die schwierige Lage des Hausbesitzes und die notwendigen Verhandlungen zur Erhöhung der Mietzuschüsse und evtl. das Eingreifen der Darlehenskassen zu veranlassen. Schliesslich wirkten sie aufklärend über die Rechte und Pflichten der Beteiligten. Bei der Zusammensetzung der Mieteinigungsämter wurden alle Beteiligten, also Mieter, Vermieter, Hausbesitzer, Sparkassen und sonstige Hypothekengläubiger berücksichtigt. Der Vorsitz war berufsmässigen Richtern vorbehalten.

[7] R. G. Bl. 1914, S. 329.
[8] R. G. Bl. 1914, S. 377.

III. Teil.

Der Baumarkt in der Uebergangswirtschaft mit besonderer Berücksichtigung des Wohnungswesens.

1. Kapitel.
Der Wohnungsmarkt.

Die Wohnungsverhältnisse haben in den meisten Ländern unter dem Einfluss und unter den Nachwirkungen des Krieges einschneidende Aenderungen erfahren. Das private Baugewerbe, dem bis zum Kriege die Wohnungsherstellung in erster Linie oblag, hat infolge Stillegung der Bautätigkeit während des Krieges, später infolge Baustoffmangels und Baukostensteigerung den Markt nicht mehr ausreichend befriedigen können. Die Neubautätigkeit hielt mit dem — auch nach dem Kriege — durch Häufung der Eheschliessungen sowie Zuwanderung aus den abgetretenen Gebieten namentlich in den Grosstädten verstärkten — Bedarf nicht Schritt, sodass alsbald eine drückende Wohnungsnot entstand.[1] Diese Not hat sich inzwischen dauernd gesteigert und stellt gegenwärtig in fast allen Ländern eines der ernstesten sozialen Probleme dar.

Die anormalen Verhältnisse haben auf dem Gebiete des Wohnungswesens ständige Eingriffe der öffentlichen Gewalten notwendig gemacht, die nicht nur zu weitgehenden Einschränkungen des freien Eigentums und der Unverletzlichkeit der Wohnung geführt, sondern nach und nach auch die gesamte Wohnungsproduktion in Abhängigkeit von der staatlichen Fürsorge gebracht haben. Die freie Wirtschaft ist vorläufig auf dem Gebiete des Wohnungswesens völlig ausgeschaltet zu Gunsten einer weit ausgebauten gesetzlich geregelten Zwangswirtschaft.

Während vor dem Kriege die Zuständigkeit des Reiches in der Wohnungsfürsorge sich lediglich auf die finanzielle Förderung

[1] Haberland: „Die Wohnungsversorgung nach dem Kriege", Berlin 1918.

des Wohnungsbaues für Mindermittelte, Reichsbedienstete und Militärarbeiter erstreckte und die zu ergreifenden Massnahmen meist den Bundesstaaten überlassen blieben, ist nach dem Kriege die Initiative auf das Reich übergegangen. Die grossen Richtlinien für die Wohnungsfürsorge, namentlich auf gesetzgeberischen Gebiet, werden in der Hauptsache durch das Reich in Form von Rahmengesetzen festgelegt, während die Länder durch die von ihnen erlassenen Ausführungsbestimmungen den Besonderheiten ihrer Bezirke Rechnung tragen.

Die Revolutionsmonate und die folgenden politisch nicht gefestigten Jahre haben die durch Kriegsschäden an sich schon geschwächte deutsche Wirtschaft nicht zu der dringend benötigten Ruhe kommen lassen. Die Eingliederung der Millionen in die Heimat zurückgekehrter Kämpfer in den Wirtschaftsapparat in der Demobilmachungszeit und die Umstellung von der Kriegs- auf die Friedenswirtschaft, konnte natürlich nicht reibungslos vor sich gehen.

Wie schon oben erwähnt, war die Krisis der Wohnbauindustrie während des Krieges der Hauptgrund für die in der Uebergangszeit auftretende Wohnungsnot. Die Reichswohnzählung vom Mai 1918, die in 3782 Gemeinden Deutschlands durchgeführt wurde, ergab bei einer Gesamtwohnungszahl von 9176137 noch 186522 Leerwohnungen d. h. durchschnittlich etwa 2%. Dieser Bestand von Leerwohnungen wurde nach Kriegsende rasch aufgezehrt durch das Rückströmen der Kriegsteilnehmer, Flüchtlingen, Ausgewiesenen und die starke Zunahme der Eheschliessungen.[2] Ab 1919 weist die Deutsche Wohnungsstatistik keine Leerwohnungsziffern mehr auf. Den Grad der Wohnungsknappheit und die ständig steigende Zahl der Wohnungssuchenden zeigt die folgende Tabelle.

[2] Tyszka: Statistik II, S. 106 ff.

Zahl der Wohnungssuchenden in 22 deutschen Grosstädten in den Jahren 1920 bis 1922[3]

Städte	31. Dez. 1920	31. Dez. 1921	1. Okt. 1922
Altona	4597	5048	6157
Augsburg	5181	5950	7027
Berlin (I–VI)	52248	–	–
„ (I–XII)	–	157248	194834
„ Schöneberg	6055	12128	14516
Breslau	21623	30923	37291
Dortmund	8454	12193	12523
Dresden	12469	19685	26033
Duisburg	10803	6853	11507
Elberfeld	3729	5395	6632
Essen	9780	18599	21846
Frankfurt	6418	7952	11260
Gelsenkirchen	3304	6966	8460
Halle	8165	10188	11460
Hamburg	14777	24944	31308
Karlsruhe	2500	2490	2548
Kiel	6875	7809	9212
Köln	17600	17424	15124
Lübeck	1519	2126	2802
Magdeburg	3092	3625	4517
Mannheim	7959	9929	11990
München	17255	22542	32488
Nürnberg	5787	9207	11198
Stettin	12026	14036	17196

Betrug im Durchschnitt der Jahre 1900–1910 die jährliche Zahl der Eheschliessungen 584651, so stellte sie sich in den Jahren[4]

1911	auf	512819
1912	„	523491
1913	„	513283
1914	„	460608
1915	„	278208
1916	„	279076
1917	„	308446
1918	„	352543

[3] „Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Kriege", Studien und Berichte des internationalen Arbeitsamtes, Genf 1923.
[4] Dieselbe

1919	auf	844339
1920	„	894978
1921	„	721330

Die weit über den Durchschnitt hinausgehende Steigerung ab 1919 ist unverkennbar und eine katastrophale Wirkung auf den Wohnungsmarkt konnte bei dem völligen Stilliegen der Bautätigkeit nicht ausbleiben.

Zu dieser Mehrnachfrage nach Kriegsende infolge Zunahme der Eheschliessungen kam dann noch eine grosse Anzahl von Flüchtlingen und Rückwanderern. Das Rote Kreuz schätzt deren Zahl Ende 1920 auf ca. 813325, wovon 110000 Personen aus Elsass-Lothringen, 3325 aus dem Saar- und besetzten Rheingebiet, 500000 aus den Ostgebieten stammten und ungefähr 200000 Auslandsdeutsche waren. Die natürliche Folge der zahlreichen Eheschliessungen und des Einströmens der Flüchtlinge und Rückwanderer war eine der absoluten Bevölkerungsziffer nicht mehr entsprechende Vermehrung der Haushalte. Während die Zahl der Haushaltungen von 1910—1919 nun 922305 zunahmen, stieg die Bevölkerung im gleichen Zeitabschnitt nur um 584301.

2. Kapitel.
Das Siedlungswesen.

Der Weltkrieg mit seinen Folgeerscheinungen hat das Siedlungswesen in Deutschland zur Reichssache gemacht. Vor dem Kriege war es ausschliesslich Sache der Bundesstaaten, von denen sich in erheblicherem Umfange nur Preussen siedlungspolitisch betätigte.

Heute ist die Siedlungsfrage aus dreierlei Gründen von grosser Bedeutung für den Wiederaufbau unserer Volkswirtschaft geworden.

1. Zur Vervollständigung der Eigenproduktion, zur Besserung unserer Handelsbilanz und zur Stärkung der politischen Unabhängigkeit vom Ausland.
2. Zur Unterbringung der Menschen, die von der Industrie nicht mehr ernährt werden können, in der Landwirtschaft.
3. Zur Dezentralisation der Grosstädte und Lösung der Wohnungsfrage (sog. „Entsiedlung").[1]

[1] H. Ponfick: Die Siedlungsgesetzgebung im Reich u. in Preussen, Berlin 1924.

Als erstes Reichsgesetz, welches der Ansiedlung dienen sollte, ist das Kapitalabfindungsgesetz vom 3. Juli 1916 zu bezeichnen. Nach ihm konnten Personen, welche aus Anlass des Krieges auf Grund des Mannschaftsversorgungsgesetzes oder des Militärhinterbliebenengesetzes Ansprüche auf Kriegsversorgung stellen und auf ihren Antrag zum Erwerb oder zur wirtschaftlichen Stärkung eigenen Grundbesitzes durch Zahlung einer Kapitalsumme abgefunden werden. Eine Kapitalabfindung konnte auch dann gewährt werden, wenn Versorgungsberechtigte zum Erwerb eigenen Grundbesitzes einem gemeinnützigen Bau- oder Siedlungsunternehmen beitreten wollten. Ergänzt wurde dieses Gesetz durch ein weiteres vom 26. Juli 1918 und durch das Kapitalabfindungsgesetz für Offiziere vom gleichen Tage. Um eine einheitliche Lösung der Siedlungsfrage zu ermöglichen erliess das Reich am 11. August 1919 das Reichssiedlungsgesetz. Es hat Gültigkeit für das ganze Reichsgebiet.

1. Abschnitt.

Ländliche Siedlungen.

Die Grundlage der gesamten Siedlungsgesetzgebung der Gegenwart bildet das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919.[1] Zur Durchführung dieser Tätigkeit wurden die Länder verpflichtet, gemeinnützige Siedlungsunternehmungen zu gründen, denen für ihre Besiedlungsarbeit Moor- und Oedländereien zur Verfügung gestellt wurden. Als Entschädigung ist der kapitalisierte Reinertrag zu gewähren, den das Land im unverbesserten Zustande hat. Staatsdomänen, soweit sie nicht Versuchs- oder Lehrzwecken dienten, durften höchstens zum Ertragswert zum Kauf angeboten werden. In Landesteilen, in denen der Grossgrundbesitz vorherrschend war, mussten zur Gewinnung von Siedlungsland Landlieferungsverbände gegründet werden. Auf Verlangen der gemeinnützigen Siedlungsunternehmungen haben diese Landlieferungsverbände zu einem angemessenen Preise zu Siedlungszwecken geeignetes Land bis zu einem Drittel der Nutzfläche aus dem Bestande der grossen Güter

[1] E. Meier: „Siedlungswesen", Handbuch des Kaufmanns, S. 138.

abzugeben.[2]) Als angemessener Kaufpreis gilt der gemeine Wert, den das Land im Grossbetriebe hat, ohne Rücksicht auf Wertsteigerungen, die auf ausserordentliche Verhältnisse des Krieges zurückzuführen sind. Die Verpflichtung der Landlieferungsverbände ist erfüllt, sobald ein Drittel der durch die landwirtschaftliche Betriebszählung von 1907 festgestellten gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche der grossen Güter für Siedlungszwecke bereitgestellt ist oder die landwirtschaftliche Nutzfläche dieser Güter nicht mehr als 10 v. H. der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche des Ansiedlungsbezirkes beträgt. Von den besiedlungsfähigen grossen Gütern sollen die Landlieferungsverbände namentlich auch mit Hilfe der Enteignung in erster Linie erwerben: Güter, die während des Krieges von Personen erworben wurden, welche die Landwirtschaft nicht im Hauptberuf betrieben haben, Güter, die besonders extensiv oder schlecht bewirtschaftet wurden und Güter, die zum Besitz von ungewöhnlich grossem Umfange gehören.

An neuen Siedlungen wurden errichtet:[3])

Jahr	im Reiche	davon in Preußen	Fläche in ha
1919	822	(751)	9801
1920	1743	(1641)	14909
1921	2174	(2011)	19420
1922	2655	(2412)	19945
1923	2789	(2550)	32449
1924	2389	(2389)	19819

2. Abschnitt.
Heimstätten.

Hier bildete die gesetzliche Grundlage das Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920 (R. G. Bl. S. 962) über Errichtung von Wohn- und Wirtschaftsheimstätten. Es handelte sich hiernach um die Beschaffung von Landstellen, die aus einem Einfamilienhaus mit einer 2–5 ha grossen landwirtschaftlichen Nutzfläche bestehen[4]). Solche Heimstätten konnten zum Eigentum ausgegeben werden durch

[2]) H. Ponfick: „Das ländliche Siedlungswesen", Berlin 1920.
[3]) E. Meier: „Siedlungswesen", Handwörterbuch des Kaufmanns.
[4]) H. Ponfick: Die Siedlungsgesetzgebung im Reich u. in Preussen, Berlin 1924.

das Reich, die Länder, die Gemeinden und Gemeindeverbände und durch andere von der obersten Landesbehörde zugelassene öffentliche Verbände oder gemeinnützige Unternehmungen. Kriegsteilnehmer, Kriegsbeschädigte und kinderreiche Familien wurden bevorzugt. Der Ausgeber und Erwerber einigen sich in einem notariellen Heimstättenvertrag; Heimstättenausgeber und Heimstätteneigenschaft werden im Grundbuch eingetragen. Bei Veräusserung der Heimstätte hat der Ausgeber das Vorkaufsrecht. Grosse Schwierigkeiten bereitete die Aufbringung der Baukosten, die teils mit Zuschüssen bezw. den Erträgnissen der Hauszinssteuer, teils mit den Mitteln der Erwerbslosenfürsorge und in nicht geringem Umfang durch Selbstbau der Siedler überwunden wurden.

Hat die Wirtschaftsheimstätte in starkem Masse zur Lösung der städtischen Wohnungsfrage beigetragen, so liegt ihre Hauptbedeutung doch darin, dass sie es dem Siedler ermöglichen sollte, seinen Nahrungsbedarf zum grossen Teile selbst zu erzeugen, um künftig von der Höhe seines Einkommens unabhängiger zu werden.

3. Kapitel.

Die Baugenossenschaften.

Besondere Verbreitung hatte die Baugenossenschaft vor dem Kriege nur im Wirkungsbereich der Eisenbahnverwaltung gefunden. Die Regierungen hatten im weitesten Umfang die Errichtung der Baugenossenschaften für Eisenbahnarbeiter und Angestellte gefördert. Die Verwaltung versorgte auch allgemeine Baugenossenschaften mit Kapital gegen die Verpflichtung, einen bestimmten Prozentsatz der Wohnungen den Eisenbahnangestellten zur Verfügung zu halten. Auch andere Ressorts haben diesen Weg beschritten.

Träger der Baugenossenschaften sind die Wohnungsbedürftigen. Voraussetzung für die Tätigkeit der Baugenossenschaften war ein mutmasslich dauerndes Bedürfnis nach preiswerten und gesunden Wohnungen, das von der Privatbautätigkeit nicht oder nicht in genügendem Umfang befriedigt wurde.[1])

Der Charakter der Baugenossenschaften ist der der Gemein-

[1]) A. Scheidt: Handbuch für Baugenossenschaften, 2. Auflage, Berlin 1920.

nützigkeit. Aeusserlich wird ihm dadurch Ausdruck gegeben, dass die Versorgung mit Wohnungen sich erstreckt auf die minderbemittelte Bevölkerung. Ferner dadurch, dass die Höhe der Dividende begrenzt ist und bei der Auflösung die Geschäftsanteile zur Auszahlung kommen.

Der Einfluss der wirtschaftlichen Begleiterscheinungen während des Krieges hatte bei den Baugenossenschaften zu ähnlichen Erfahrungen geführt wie beim privaten Hausbesitz. Im Einzug der Mieten wurde von den Baugenossenschaften weitgehende Rücksicht genommen, da man mit einem kurzen Verlauf des Krieges rechnete. Je länger der Krieg sich hinzog, desto grösser wurden die Verluste der Baugenossenschaften und ihre Tätigkeit kam schliesslich ganz zum Stillstand.

Die folgende Tabelle gibt ein Bild über die Entwicklung der Baugenossenschaften in Deutschland von 1900–1919.[2])

Jahre	Anzahl der Genossensch.	Zahl der Neugründungen	Zahl der Auflösungen	Zahl der berichtenden Genossensch.	Mitgliederzahl	Zahl der erbauten Häuser	Buchwert der insgesamt erbauten Häuser	Geschäftsguthaben	fremde Gelder
		1896–1900							
1900	385	294	41	100	27880	464	33719444	5499122	30375719
		1900–1905							
1905	641	352	69	409	115801	8706	111782389	25840778	124020473
		1906–1910							
1910	1056	518	103	739	196751	12549	375410903	41618563	362598548
		1911–1915							
1915	1534	491	125	723	209411	21751	581146781	45910106	544863752
		1916–1919							
1919	2266	932	76	773	229650	19610	555578715	55407561	584227284

Nach dem Kriege, in den schweren Jahren von 1919 bis 1923 waren die Baugenossenschaften so ziemlich ausschliesslich Trägerin des Wohnungsneubaues gewesen und hatten trotz des grossen Risikos anerkennenswerte Erfolge aufzuweisen.

Eine Lösung der Wohnungsfrage durch die Baugenossenschaften allein war unmöglich. Man hat sie stets nur als Ergänzung der privaten Bautätigkeit betrachtet, wobei freilich von den Baugenossenschaften viele Anregungen für den Kleinhausbau und den Bau von Mietshäusern für Kleinwohnungen ausgegangen sind.

[2]) Handwörterbuch der Staatswissenschaften S. 440, 4. Auflage.

4. Kapitel.

Steigerung der Baukosten in der Uebergangszeit.

Nach einer Zusammenstellung der Bau-Innung München entwickelten sich die Preise für den Kubikmeter umbauten Raumes vom Jahre 1914 bis ungefähr zum Zeitpunkt der Stabilisierung folgendermassen:[1]

1.	1.	1914	23,—	Mk.
1.	1.	1915	25,—	„
1.	1.	1916	30,—	„
1.	1.	1917	35,—	„
1.	1.	1918	60,—	„
1.	1.	1919	120,—	„
1.	7.	1919	180,—	„
1.	1.	1920	220,—	„
1.	7.	„	210,—	„
1.	1.	1922	470,—	„
14.	3.	„	700,—	„
1.	4.	„	1050,—	„
15.	5.	„	1100,—	„
1.	6.	„	1400,—	„
1.	7.	„	1700,—	„
1.	8.	„	2000,—	„
1.	9.	„	4000,—	„
15.	10.	„	8200,—	„
15.	11.	„	12000,—	„
20.	11.	„	22000,—	„
4.	1.	1923	35000,—	„
15.	1.	„	44000,—	„
1.	2.	„	70000,—	„
7.	2.	„	80000,—	„
15.	2.	„	100000,—	„
1.	3.	„	110000,—	„
1.	4.	„	115000,—	„
1.	5.	„	150000,—	„
1.	6.	„	250000,—	„
1.	7.	„	650000,—	„
9.	7.	„	750000,—	„
16.	7.	„	1050000,—	„
23.	7.	„	1400000,—	„
30.	7.	„	3000000,—	„

[1] Mitteilungen der Bauinnung München.

Die Indexziffern für die Gesamtbaukosten eines Kubikmeter umbauten Raumes betrugen in den Jahren 1921, 1922 und im ersten Halbjahr 1923:

(Basis 1914 = 100 [2])

Monat	1921	1922	1923
Januar	1180	2970	279600
Februar	1380	3420	419000
März	1410	4140	536600
April	1450	5430	568800
Mai	1450	6930	699100
Juni	1540	9410	1436300
Juli	1690	14500	—
August	1890	20800	—
September	1990	34500	—
Oktober	2530	61000	—
November	2610	96000	—
Dezember	2720	201800	—

Der Gesamtindex für Baumaterialienpreise für Steine, Gips, Kalk, Zement und Bauholz war in der gleichen Zeit von 1470 auf 1639600 gestiegen. Der Lohnindex dagegen war nicht in demselben Grade gestiegen, was wir in einer Zusammenstellung der tarifmässigen Wochenlöhne (gewogener Durchschnitt) der Bauarbeiter in 23 Städten mit mehr als 200000 Einwohnern bestätigt finden: [3]

Zeitpunkt		Maurer und Zimmerer		Bauhilfsarbeiter	
		Durchschnittslohn	Indexziffer 1914 = 100	Durchschnittslohn	Indexziffer 1914 = 100
		Mark		Mark	
1914	1. Juli	37,56	100	29,11	100
1920	10. Januar	163,68	453,8	153,45	527,1
	1. April	265,08	705,7	255,75	878,6
	29. Mai	302,25	807,7	292,95	1009,8
	1. Juli	316,20	841,8	306,90	1054,3
1921	4. Februar	324,83	864,8	318,53	1094,2
	22. Juli	355,73	947,1	346,43	1190,0
	12. August	362,70	965,1	346,43	1190,0
	23. Sept.	432,45	1151,4	416,18	1429,7

[2] Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Kriege, Studien und Berichte, Internationales Arbeitsamt Genf, 1923.
[3] Dieselbe.

Zeitpunkt		Maurer und Zimmerer		Bauhilfsarbeiter	
		Durchschnitts-lohn	Indexziffer 1914 = 100	Durchschnitts-lohn	Indexziffer 1914 = 100
		Mark		Mark	
	23. Nov.	546,38	1454,7	516,15	1773,1
	23. Dez.	569,63	1516,6	539,40	1853,0
1922	11. Januar	592,88	1578,4	562,65	1932,8
	26. Januar	627,75	1671,3	597,53	2052,7
	26. April	974,00	2593,2	933	3205,1
	Juni	1391,—	3703,4	1330	4568,8
	Juli	1634,—	4350,3	1555	5341,8
	August	2054,—	5468,5	1954	6712,4
	Sept.	3642,—	9696,4	3568	11913,4
	Oktober	5436,—	16320,0	5184	17808,4
	Nov.	8954,—	23839,1	8536	29323,2
	Dez.	15580,—	41480	14788	50800
1923	Januar	23000,—	61235	21803	75104
	Februar	54734,—	145724	52027	178725
	März	76591,—	203916	72737	249865
	April	80303,—	213794	76242	261909
	Mai	94407,—	251349	89517	307512
	Juni	225141,—	599410	212358	763850

Das Nichtschritthalten der Löhne mit den übrigen Baukosten wird noch augenscheinlicher durch eine Gegenüberstellung des Anteils der Baustoffe und des Bauarbeiterlohnes an den Gesamtbaukosten in den Jahren 1914 und 1922:[4])

Datum	Baustoffe	Bauarb.-Löhne
1914 Juli	37 %	63,0%
1922 „	53,7%	46,3%
1922 Aug.	57,5%	42,5%

Die sprunghaften Preissteigerungen der Baustoffe war nicht nur auf die rapide Geldentwertung allein, sondern auch auf die Knappheit an Baumaterial in den ersten Nachkriegsjahren zurückzuführen. Der Grund für letztere lag einmal in dem noch andauernden Kohlenmangel, dann in der bei einer grossen Zahl von noch stilliegenden

[4]) Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Kriege, Studien und Berichte, Internationales Arbeitsamt, Genf 1923.

Betrieben vermehrten Nachfrage nach Baustoffen und nicht zuletzt in den Reparationslieferungen. Die Bautätigkeit selbst war seit 1921/22 verhältnissmässig lebhaft.[5]

Gemäss § 236 des Friedensvertrages hat Deutschland eingewilligt, dass seine wirtschaftlichen Hilfsmittel unmittelbar in den Dienst der Wiedergutmachung gestellt werden und die Anlage IV § 2b fordert, dass die Baustoffe für den Wiederaufbau, wie Mauersteine, Dachziegel, Bauholz, Zement usw., nach Wunsch der feindlichen Regierungen in Deutschland erzeugt und zum Wiederaufbau der vom Kriege getroffenen Gebiete nach besonderen Listen beliefert werden sollen. Es handelte sich um etwa 300000 Häuser, 2000 Kirchen, zahllose Staats-, Gemeinde-, Verwaltungs-, Industrie- und Eisenbahngebäude, sowie um Tief- und Wasserbauten. Nach überschlägiger Schätzung wurden allein für die Lieferungen zum Häuserbau 10 Milliarden Mauersteine, 1,5 bis 3 Millionen Tonnen Zement und 3—5 Millionen cbm Kalk benötigt.[6]

Im Hinblick auf die schlechte Belieferung mit Baustoffen haben sich die Regierungen bemüht, auf die Verteilung der Baustoffe Einfluss zu gewinnen, um den Bedarf der vordringlichsten Bauten sicherzustellen. Dies erreichte man durch Ausstellung von Zuweisungsscheinen. Den Werken war die Verpflichtung auferlegt einen bestimmten Teil ihrer Erzeugung zur vorzugsweisen Belieferung der Zuweisungsscheine bereitzuhalten. Die Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot (R. G. Bl. 1919 S. 1968ff) und die Bekanntmachung vom 13. 8. 1920 gaben den Regierungen die nötige Handhabe zum Einschreiten gegen auftretende Missbräuche durch Beschlagnahme und Enteignung von Baustoffen. Nach § 12 der vorerwähnten Verordnung mussten alle nicht unbedingt notwendigen Bauten wie z. B. Autogaragen, Gartenhäuser, massive Einfriedungen usw. unterbleiben, sofern durch sie die notwendige Baustoffbelieferung der Kleinwohnungsbauten gefährdet erschien. Wo die Möglichkeit wirtschaftlicher Anwendung kohlesparender Bauweisen, wie z. B. von Bruchsteinmauerwerk, Lehm- und Schlackensteinen, Schiefer, Holz usw. gegeben war, wurde auf die Ver-

[5] Bayer. Staatsarchiv in München.
[6] " " " "

wendung solcher Baustoffe gedrungen, nötigenfalls mit dem Mittel der Darlehensweigerung.

5. Kapitel.
Massnahmen zur Förderung der Bautätigkeit.
1. Abschnitt.
Bautechnische Massnahmen.
a) Ersatzbauweisen.

Aus dieser Notlage heraus erwuchs das Bedürfnis nach Ersatzbauweisen, Behelfs- und Typenbauten. Es musste versucht werden Baustoffe mit möglichst wenig Kohle oder auch ganz ohne Brennstoff zu erzeugen. So war z. B. die Erzeugung von Hochofenzement durch die Hüttenwerke deshalb dringend erwünscht, weil hier fast überhaupt keine Sonderbelieferung mit Kohle erforderlich ist. Im Wohnungsbau kann der Hochofenzement, der wesentlich billiger als Portlandzement ist, überall ausser im Eisenbetonbau an Stelle des Portlandzementes verwendet werden. Die verschiedensten Bauweisen wurden empfohlen. Im Bauwesen aber, das auf Jahrhunderte alte Ueberlieferung gegründet ist, kann nur eine jahrelange Erfahrung den Wert oder den Unwert eines neuen Baustoffes oder einer neuen Bauweise endgültig beurteilen.[1])

Bei Vornahme der Prüfung der neuen Baustoffe und Bauweisen lassen sich bestimmte Gesichtspunkte aufstellen.[2])

Wie früher, so muss auch heute von einer guten Bauweise verlangt werden:

1. Konstruktive Sicherheit
2. Gute Wärmehaltung
3. Wirtschaftlichkeit
4. Einwandfreie Beschaffenheit in gesundheitlicher Beziehung.

In konstruktiver Hinsicht kann man die verschiedenen Bauarten folgendermassen einteilen:

I. Mauerwerk mit gleichmässiger Druckbeanspruchung des gesamten Querschnitts.

[1]) „Ersatzbauweisen", Druckschrift Nr. 2 des Reichsstaatskommissars für das Wohnungswesen, Berlin 1919.

[2]) Dieselbe.

a) Vollmauerwerk
   1. Stampfbau
   2. Mauern aus Vollsteinen
   3. Mauern aus Hohlsteinen

b) Hohlsteinmauerwerk
   1. Aus Steinen mit ausgesparten Kanälen
   2. Mit äusserer und innerer Schale, deren Querstege sich überdecken
   3. Aus Rippensteinen.

II. Mauerwerk mit Beanspruchung einzelner tragender Stiele (Traggerüst mit Füllung, Fachwerk):
   1. Holzfachwerk
   2. Eisenfachwerk
   3. Eisenbetonfachwerk.

b) Behelfsbauten.

Die Behelfsbauten ermöglichen ein sparsames Wohnen und ein schnellen Bauen und sind besonders anpassungsfähig an die jeweiligen Bedürfnisse des örtlichen Wohnungsmarktes. In der Uebergangszeit, in der es auf die möglichst schnelle Schaffung von Wohngelegenheiten um jeden Preis ankam, griff man mit Vorliebe auch auf Behelfsbauten z. B. Baracken zurück.[3])

c) Das Typenhaus.

In der Nachkriegszeit haben die Schlagworte Normalisierung, Typisierung und Spezialisierung eine besondere Bedeutung erlangt. Auch auf die Bauindustrie fanden sie immer mehr praktische Anwendung. Der Normenausschuss hatte sich zur Aufgabe gemacht einheitliche Masse für Bauzubehör und Bauentwürfe festzusetzen, wodurch eine starke Verbilligung der Herstellungskosten erreicht werden sollte.[4]) Als Ergebnis der Typisierung der Bauweise terten uns Bauten mit übereinstimmenden äusseren Grundformen und gleicher innerer Ausstattung entgegen. Durch das Abgehen von

[3]) Behrens u. H. de Fries: Vom sparsamen Bauen, Berlin 1923.
[4]) Mitteilungen des Normenausschusses der Deutschen Industrie 1919.

der allzu individuellen Gestaltung besonders der Miethäuser, ergeben sich bei der Massenherstellung unleugbar Vorteile, die vor allem in einem billigeren und schnellen Bauen liegen.

Zur Förderung des Typenbaues hat auch die Eisen- und Holzindustrie Wohnungstypen — Stahl- und Holzhaus — herausgebracht. Grundidee ist die Wohnungserstellung in Massenproduktion und Verbilligung des Bauens. Ob das Stahlhaus allen Bedürfnissen genügen kann, bleibt abzuwarten. Das Holzhaus ist angeblich ca. 10—20% billiger, hat aber eine geringere Lebensdauer als der Massivbau und den wesentlichen Nachteil, dass die Banken solche Häuser in den Regel nicht belehnen.

Im Anschluss an die Bestrebungen zur Verbilligung der Neubaukosten, wurde den verschiedenen Bauordnungen eine grössere Elastizität verliehen, wodurch der bisher eingenommene Standpunkt einer mehr individuellen Bauweise zum Teil aufgegeben und dem Typenhaus freie Bahn geschaffen wurde, wie es in der Flachbauweise und den Siedlungsbauten in Erscheinung tritt. Hiernach wurden Erleichterungen zugelassen für die Fundierung, für die Ausführung von Kaminherstellungen, für die Herstellung von Deckenkonstruktionen, für Kellerüberdeckungen und Kellerfussböden, Abminderung der Mauerstärken, Verringerung der sonst üblichen Zimmerhöhe in Vollgeschossen und in Dachgeschossen, Erleichterungen für die Errichtung von Brandmauern und die Ausführung von Gebäudeumfassungswänden.

2. Abschnitt.

Finanzierung der Wohnbautätigkeit.

Hatte der Staat durch seine Mietpreispolitik und Wohnungszwangswirtschaft das Streben der Privatkapitalisten nach höchster Rentabilität ihrer auf dem Wohnungsmarkt investierten Mittel unterbunden, so war es andererseits eine Pflicht diese so entstandene Lücke durch staatliche Finanzierung des sog. verlorenen Bauaufwandes auszufüllen. Darunter versteht man die Differenz zwischen dem unter der öffentlichen Bewirtschaftung erreichbaren kapitalisierten Mietreinertrag und den tatsächlichen Baukosten. Der verlorene

Bauaufwand ist also jener Teil der Baukosten, dessen Verzinsung und Amortisation aus dem Mietzinsertrag nicht erfolgt. Bei der Finanzierung des Wohnungsneubaues hat der Staat verschiedene Wege beschritten.[5])

1. Finanzierung durch Baukostenzuschüsse und Bauhilfedarlehen,
2. Durch Erhebung einer Wohnbauabgabe und Hauszinssteuer, deren Erträge zur Förderung des Kleinwohnungsbaues verwendet werden sollten,
3. Durch Steuererleichterungen.

a) Zuschüsse.

Da der Wohnungsnot aber nur durch Erstellung neuer Wohnungen abgeholfen werden konnte, ging man dazu über, die Neubautätigkeit durch Gewährung von Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln anzuregen. Durch diese Zuschüsse wurde der unrentierliche Teil der Baukosten d. h. der Unterschied zwischen den beträchtlichen Kosten und einem angenommenen, nach Eintritt stabiler Währungsverhältnisse zu erwartenden Dauerwert, die sog. „Ueberteuerung" abgedeckt. Damit wurden für die neuerstellten Wohnungen Mietsätze ermöglicht, die den Unterschied zu den zwangsläufig niedrig gehaltenen Mieten in den alten Häusern verringerten. An die Gewährung der Zuschüsse waren bestimmte Bedingungen geknüpft, durch die eine spekulative Verwertung der damit erbauten Häuser ausgeschlossen war. Die Festsetzung der Mieten und Verkaufspreise der Zuschussbauten erfolgte nur im Einvernehmen mit den Gemeinden. Ausserdem musste in das Grundbuch der Verpflichtungsvermerk eingetragen werden, den Zuschussbau während der ersten zehn Jahre nur zu Wohnzwecken zu verwenden. Die Bestimmung des Reichsrats vom 10. Januar 1920 über die Gewährung von Darlehen aus Reichsmitteln zur Beschaffung neuer Wohnungen, brachte eine Neuregelung, indem die Beihilfe von jetzt an nurmehr in Form von Darlehen gegeben wurden. Diese waren berechnet nach festen Einheitssätzen pro qm der Wohnbaufläche, blieben vorerst unverzinslich und nur in bestimmten Fällen rückzahlbar, so

[5]) Bayer. Staatsarchiv in München.

namentlich wenn das Gebäude dem Wohnzweck entzogen wurde. Das Reich hat bis 1922 ca. 17 bis 18 Milliarden Mark an öffentlichen Zuschüssen aufgewendet. Auf diese Weise wurden in den 3 Jahren 1919, 1920 und 1921 mit öffentlicher Finanzhilfe ca. 315000 Wohnungen errichtet. Nach den Aufzeichnungen des Ministeriums für Soziale Fürsorge wurden in Bayern erstellt: Im Jahre 1919 9766 Wohnungen, 1920 5874, 1921 10154, 1922 11288, 1923 2305. Dafür wurden aus Reichs- und Staatsmitteln aufgewendet 1919 bis 1922 rund 22,2 Millionen Mark. 1923 3,5 Millionen Mark.[6]

Die Baukostenzuschüsse wurden zunächst, solange man mit einer vorübergehenden Teuerung im Baugewerbe rechnete und in dem Verfahren eine Uebergangsmassnahme erblickte, aus allgemeinen Steuererträgen genommen und als verlorene Zuschüsse gegeben. An ihrer Aufbringung waren Reich, Staat und Gemeinden mit verschiedenen Anteilen beteiligt. Auch Arbeitgeber, deren Arbeiter und Angestellte in erster Reihe von den erbauten Wohnungen Vorteile hatten, konnten zur Aufbringung der Zuschüsse herangezogen werden. Nachdem sich inzwischen erwiesen hatte, dass in absehbarer Zeit eine Senkung der Baukosten nicht zu erwarten war, musste das Zuschussverfahren auf eine neue Grundlage gestellt werden, und zwar derart, dass eine dauernde Deckung der aufgewendeten Mittel gewährleistet war. Dabei ging man von dem Grundsatz aus, dass die Mittel zur Herstellung neuer und zur Instandsetzung der vorhandenen Wohnungen aus der Wohnwirtschaft selbst aufgebracht werden mussten. Diesem Grundsatz hat man durch Einführung einer Wohnbauabgabe ‹Mietsteuer› gerecht zu werden versucht.

b› Wohnbauabgabe und Hauszinssteuer.

Die Wohnbauabgabe ist eine Sonderbesteuerung, die unter den eigenartigen Verhältnissen der Nachkriegszeit vom Reich ins Leben gerufen wurde. Sie beruht auf dem Gesetz vom 26. Juni 1921 ‹R. G. Bl. S. 773›, welches durch Gesetz vom 6. März 1922

[6]› Bayer. Staatsarchiv in München.

verschiedene Abänderungen erfuhr. Nach der gesetzlichen Festlegung sollten die Länder lediglich zur Förderung der Wohnungsbeschaffung für die Rechnungsjahre 1921 – 1941 von den Nutzungsberechtigten solcher Gebäude, die vor dem 1. Juli 1918 fertiggestellt waren, eine Abgabe von 5% des Nutzungswertes der fraglichen Gebäude erheben, desgl. die Gemeinden Zuschläge dazu von gleicher Höhe. Die grossen Grundlinien für die massgebenden Faktoren sind ebenso wie gewisse Befreiungen usw. im Gesetz näher geordnet.[7] Gefördert durften nur solche Wohnbauten werden, bei welchen die Prüfung des Kostenvoranschlages und die Ueberwachung der Bauausführung öffentlich-rechtlichen oder gemeinnützigen Stellen zukamen. Im übrigen sind die zur Durchführung notwendigen Bestimmungen, so namentlich die über Veranlagung und Erhebung, von den obersten Landesbehörden zu erlassen. Ausnahmsweise konnten auch Darlehen an private Unternehmer gewährt werden.

c) Steuererleichterungen.

Neben die direkte Unterstützung des Wohnungsbaues trat noch eine indirekte durch Steuererleichterungen. Solche bestanden in der durch § 59 des Einkommensteuergesetzes vom 24. März 1921 (R. G. Bl. S. 643) erteilten Ermächtigung zum Abzug von dem Kleinwohnungsbau gewidmeten Summen. Das Gleiche galt auch für die Körperschaftssteuer. Von der Wohnungsbauabgabe wurden alle nach dem 1. Juli 1918 errichteten Gebäude und Gebäudeteile ausgenommen. Ferner sah das Gesetz über die Hauszinssteuer die Befreiung von der Steuer auf Antrag in mehreren Fällen vor. Weiterhin erhielten nach verschiedenen Reichs- und Landesgesetzen die gemeinnützigen Bau- und Siedlungsvereinigungen Steuervergünstigungen in Form von Herabsetzungen und Befreiungen von der Grunderwerbs- und Umsatzsteuer, Erb- und Schenkungssteuer, Stempel- und Gerichtsgebühren. Dazu kamen noch kommunale Steuervergünstigungen.

[7] Brumby: Reichsmietengesetz und Wohnbauabgabe, Berlin 1922.

Die finanzielle Förderung des Wohnungsbaues wird aber immer nur Stückwerk bleiben und nicht einen endgültigen Ausweg aus der Wohnungsnot eröffnen, wenn nicht die Mieten langsam an ein Niveau herangeführt werden, das einen Uebergang zu einer allmähligen Rentabilität des investierten Kapitals ohne die Krücken staatlicher Unterstützung gewährleistet.

Blicken wir zurück auf die Gesamtheit unserer Ausführungen, so stellt sich als Ergebnis dar, dass die Bau- und Wohnwirtschaft in allen ihren Teilen schwierige wirtschaftliche Probleme enthält, die teilweise eine grundlegende Neugestaltung erfordern. Erst wenn die ausserwirtschaftlichen Eingriffe in das freie Spiel der Kräfte, hervorgerufen durch Kriegsmassnahmen, einen allmählichen Abbau erfahren, dann wird das ungehinderte Auswirken der volkswirtschaftlichen Komponenten auch auf dem Baumarkt wieder gesunde Verhältnisse zeitigen. Aus dieser Erkenntnis heraus hat man sich heute schon zu einer teilweisen Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft entschlossen und grosszügige Massnahmen zur Beseitigung der Wohnungsnot eingeleitet.

Lebenslauf.

Ich, Karl Gruber, wurde geboren am 5. April 1902 zu München, als Sohn des Baumeisters Franz Xaver Gruber und seiner Ehefrau Anna, geb. Taffner. Ich bin Bayer und kath. Konfession. Auf dem Realgymnasium zu München erhielt ich im Jahre 1919 das Zeugnis für den Einjährig-Freiwilligendienst und beendete meine Schulbildung am 3. März 1926 durch Bestehen der Reifeprüfung auf dem Realgymnasium zu Frankfurt a. M. Während dieser Zeit war ich an der wirtschaftswissenschaftlichen Abteilung der Technischen Hochschule zu München immatrikuliert und legte hier am Ende des 1. Halbjahres 1924 mit Erfolg das Examen für Diplom-Kaufleute ab. Mit Beginn des Sommersemesters 1926 studierte ich an der Universität München Staatswissenschaften und bestand im Frühjahr 1927 die Prüfung für Diplom-Volkswirte. Anschliessend siedelte ich zur Fortsetzung meines Studiums an die Universität Erlangen über, um es mit meiner Promotion am 6. Dezember 1928 zu beenden.

Karl Gruber.